# TINJAUAN *MAŞLAḤAH* TERHADAP IMPLEMENTASI E-BPHTB DALAM MENINGKATKAN PENERIMAAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN KOTA MALANG

(Studi Kasus di Kantor BAPENDA Kota Malang)

**SKRIPSI** 

**OLEH:** 

MUH. IZZA NASRULLAH

NIM. 19220036



# PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH FAKULTAS SYARIAH UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG

2023

# TINJAUAN *MAŞLAḤAH* TERHADAP IMPLEMENTASI E-BPHTB DALAM MENINGKATKAN PENERIMAAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN KOTA MALANG

(Studi Kasus di Kantor BAPENDA Kota Malang)

**SKRIPSI** 

**OLEH:** 

MUH. IZZA NASRULLAH NIM. 19220036



# PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH FAKULTAS SYARIAH UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG

2023

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

# PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

# PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan penuh tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan, Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

TINJAUAN *MAŞLAḤAH* TERHADAP IMPLEMENTASI E-BPHTB

DALAM MENINGKATKAN PENERIMAAN PAJAK BEA PEROLEHAN

HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN KOTA MALANG

(Studi Kasus di Kantor BAPENDA Kota Malang)

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindahkan data milik orang lain. Jika ditemukan dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini ada kesamaan baik isi, logika maupun datanya, secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang diperoleh karenanya secara otomatis batal demi hukum.

Malang, 27 Desember 2023 Penulis,

METERAL TEMPEL

BECAKXA 6818430

Muh. Izz

NIM 19220036

# HALAMAN PERSETUJUAN

# HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi Muh. Izza Nasrullah (19220036), Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

# TINJAUAN MAŞLAḤAH TERHADAP IMPLEMENTASI E-BPHTB DALAM MENINGKATKAN PENERIMAAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN KOTA MALANG

(Studi Kasus di Kantor BAPENDA Kota Malang)

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syaratsyarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui, Ketua Program Studi

Hukum Ekonomi Syariah

Dr. Fakhruddin, M.HI.

NIP. 197408192000031002

Malang, 28 Desember 2023

Dosen Pembimbing

Dwi Hidayatul Firdaus, S.HI., M.SI.

NIP. 198212252015031002

# **BUKTI KONSULTASI**



# KEMENTERIAN AGAMA UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG FAKULTAS SYARIAH Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 559399, Faksimile (0341) 559399 Websile: http://syariah.uin-malang.ac.id/

#### **BUKTI KONSULTASI**

Nama

: Muh. Izza Nasrullah

NIM

: 19220036

Prodi

: Hukum Ekonomi Syariah

Dosen Pembimbing

: Dwi Hidayatul Firdaus, S.HI., M.SI.

Judul Skripsi

: Tinjauan Maşlaḥah terhadap Implementasi E-BPHTB dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Malang (Studi Kasus di Kantor BAPENDA Kota

No	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	Selasa, 14 Maret 2023	Bimbingan Proposal Skripsi	+.
2	Senin, 20 Maret 2023	Revisi Proposal Skripsi	1
3	Senin, 27 Maret 2023	Revisi Proposal Skripsi	+,
4	Selasa, 28 Maret 2023	ACC Proposal Skripsi	+
5	Kamis, 4 Mei 2023	Revisi Setelah Seminar Proposal Skripsi	7
6	Senin, 8 Mei 2023	Konsultasi BAB I	F
7	Selasa, 9 Mei 2023	Konsultasi BAB II	<i>f</i> .
8	Jum'at, 12 Mei 2023	Revisi BAB III	7
9	Rabu, 24 Mei 2023	Konsultasi BAB IV	1
10	Jum'at, 26 Mei 2023	ACC Skripsi	7

Malang, 28 Desember 2023 Mengetahui, Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Dr. Fakhruddin, M.HI. NIP. 197408192000031002

© BAK Fakultas Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang

# HALAMAN PENGESAHAN

# HALAMAN PENGESAHAN

Dewan Penguji Skripsi saudara Muh. Izza Nasrullah, NIM 19220036, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

# TINJAUAN *MAŞLAḤAH* TERHADAP IMPLEMENTASI E-BPHTB DALAM MENINGKATKAN PENERIMAAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN KOTA MALANG

(Studi Kasus di Kantor BAPENDA Kota Malang)

Telah dinyatakan lulus dalam sidang ujian skripsi, dengan nilai:

Dengan Penguji

 Dr. Musleh Harry, S.H., M.Hum. NIP 196807101999031002

 Dwi Hidayatul Firdaus, S.HI., M.SI. NIP 198212252015031002

 Dr. Fakhruddin, M.HI. NIP 197408192000031002 Ketua Penguji

Anggota Penguji

Anggota Penguji

Malang, 28 Desember 2023

Dekan,

rof. Dr. Sudirman M.A., CAHRM.

101. Dr. Sudifficial VI.A.,

# MOTTO

وَمَا اللَّذَّةُ إِلاَّ بَعْدَ التَّعَبِ

Artinya: Dan tidak ada kenikmatan kecuali setelah kepayahan

### KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji syukur ke hadirat Allah SWT. atas segala nikmat, rahmat, serta hidayah-Nya sehingga penulisan skripsi yang berjudul "Tinjauan *Maṣlaḥah* terhadap Implementasi E-BPHTB dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Malang (Studi Kasus Di Kantor BAPENDA Kota Malang)" dapat penulis selesaikan dengan baik. Sholawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada baginda agung Nabi Muhammad SAW. yang telah berjuang begitu keras untuk menyebarkan risalah Allah SWT kepada umat manusia.

Dalam proses penulisan skripsi tersebut, selain dari kerja keras dan upaya penulis, tentunya terdapat juga dukungan dari berbagai pihak dalam proses penulisan skripsi ini. Maka oleh sebab itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada Bapak/Ibu/Sdr:

- Prof. Dr. H. M. Zainuddin, M.A selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
- Prof. Dr. Sudirman, M.A., CAHRM., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
- 3. Dr. Fakhruddin, M.HI selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Belia juga sekaligus merupakan Dosen Wali penulis selama menempuh studi di Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Banyak sekali arahan, saran, bimbingan serta

- motivasi yang belia berikan kepada penulis selama menempuh perkuliahan. Penulis haturkan terima kasih kepada beliau atas semua hal yang berharga tersebut.
- 4. Kepala, pegawai, staf beserta keluarga besar Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang yang telah memberikan kesempatan serta memberikan bantuan kepada Penulis untuk melakukan penelitian di Kantor Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang, demi kelengkapan data yang dibutuhkan dalam skripsi ini. Atas hal itu, penulis ucapkan terima kasih banyak.
- 5. Dwi Hidayatul Firdaus, S.HI., M.SI., selaku Dosen Pembimbing penulis. Penulis haturkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas waktu, arahan, saran, serta motivasi yang beliau berikan selama menyelesaikan skripsi ini. Peran beliau begitu sangat besar dalam proses penulisan skripsi ini.
- 6. Segenap jajaran Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah banyak berperan aktif di dalam menyumbangkan ilmu, wawasan dan pengetahuan kepada penulis. Semoga semua itu menjadi amal jariah.
- Staf Karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis ucapkan terima kasih atas partisipasinya dalam penyelesaian skripsi ini.
- 8. Kedua Orang Tua Penulis yang sangat penulis banggakan, Bapak Marzuki, S.H. dan Ibu Almizan, yang selalu memberikan do'a, dukungan, motivasi, nasihat yang selalu menjadi dasar dari setiap langkah penulis. Kepada Bapak Marzuki, S.H. yang telah mengajarkan ilmu kehidupan kepada

penulis dengan begitu keras, tegas dan penuh disiplin, sehingga penulis dapat mengetahui kebermaknaan hidup. Kepada Ibu Almizan yang telah mengajarkan arti kasih sayang dan lemah lembut. Kedua Orang Tua penulis tersebut merupakan pasangan sekaligus orang tua yang sangat sempurna di mata penulis dan tak kan pernah tergantikan. Saya ucapkan terima kasih yang tak ternilai kepada Bapak dan Mak. Semoga kelak penulis dapat membanggakan kedua orang tua penulis. Demikian juga ucapan terima kasih yang tak ternilai penulis ucapkan kepada kakak, adik serta keluarga yang memberikan dukungan penuh kepada penulis.

- 9. Kepada semua guru penulis beserta guru-guru beliau, baik yang sudah meninggal dunia maupun yang masih hidup. Terima kasih atas ilmu yang sangat berharga. Semoga dapat menjadi ilmu yang berkah dan dapat menjadi amal jariyah kelak.
- 10. Kepada para sahabat karib penulis, Naufal Dava Gradysa, Umar Hamdani, M. Abdul Ghofur, Alfan Nawa Syarif, Michael Fadhlan, Zulfan yang telah menjadi teman sekaligus saksi perjuangan, saya ucapkan terima kasih sebesar-besarnya.
- 11. Kepada sahabat/sahabati PMII Rayon "Radikal" Al-Faruq yang selalu menemani dan mendukung penulis dalam proses penulis selama studi di Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis ucapkan terima kasih banyak.
- 12. Kepada Semeton-semeton Forum Studi Dan Komunikasi Mahasiswa Lombok-Malang (FORSKIMAL) yang telah menjadi keluarga penulis di

Malang, penulis ucapkan terima kasih, matur tampiasih si agung-agung tampiasih semeton.

Malang, 28 Desember 2023 Penulis,

Muh. Izza Nasrullah

# PEDOMAN TRANSLITERASI

# A. UMUM

Pedoman transliterasi merupakan pedoman pemindah alihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa selain Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *footnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi ini.

Adapun pedoman transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan pedoman transliterasi yang didasarkan atas berpedoman pada model Library of Congress (LC) Amerika Serikat.

# **B. KONSONAN**

Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
f	•	ط	ţ
ب	b	ظ	Ż
ت	t	ی	4
ث	th	غ.	gh
3	j	ف	f

۲	þ	ق	q
Ż	kh	٤	k
د	d	ل	1
ذ	dh	٢	m
ر	r	ن	n
j	Z	9	W
س	S	هر	h
ش	sh	۶	٤
ص	ş	ي	у
ض	d		

Untuk menunjukkan bunyi hidup panjang (madd), maka caranya dengan menuliskan coretan horisontal di atas huruf, seperti ā, ī dan ū. ( $\varphi$ ,  $\varphi$ ,  $\varphi$ ). Bunyi hidup dobel Arab ditransliterasikan dengan menggabung dua huruf "ay" dan "aw" seperti layyinah, lawwāmah. Kata yang berakhiran tā' marbūṭah dan berfungsi sebagai sifat atau muḍāf ilayh ditransliterasikan dengan "ah", sedangkan yang berfungsi sebagai muḍāf ditransliterasikan dengan "at".

# **DAFTAR ISI**

HALAMAN COVER	i
HALAMAN JUDUL	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
BUKTI KONSULTASI	V
HALAMAN PENGESAHAN	vi
MOTTO	vii
KATA PENGANTAR	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI	xii
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR BAGAN	xviii
DAFTAR GAMBAR	xix
ABSTRAK	XX
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	11
E. Sistematika Penulisan	12
BAB II	14
TINIAHAN PUSTAKA	14

A. Penelitian Terdahulu	14
B. Kerangka Teori	21
1. Pajak	21
2. Kepatuhan Wajib Pajak	25
3. Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) .	27
4. E-BPHTB	31
5. Maşlaḥah	32
BAB III	42
METODE PENELITIAN	42
A. Jenis Penelitian	42
B. Pendekatan Penelitian	42
C. Lokasi Penelitian	43
D. Metode Penentuan Subjek	44
E. Jenis dan Sumber Data	45
F. Metode Pengumpulan Data	46
G. Metode Pengolahan Data	47
BAB IV	49
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	49
A. Gambaran Umum Kota Malang	49
1. Kondisi Geografis Kota Malang	49
2. Keadaan Demografi Kota Malang	51
B. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	52
1. Profil Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang	52
2. Struktur Organisasi Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) l	Kota
Malang	55

3. Visi dan Misi Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Ko	ota
Malang	56
4. Tugas dan Fungsi Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA	A) Kota
Malang	57
5. Daftar Program Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA)	Kota
Malang	59
C. Hasil Penelitian	59
D. Pembahasan	66
Implementasi E-BPHTB dalam Meningkatkan Penerimaa     BPHTB Kota Malang	· ·
2. Tinjauan <i>Maşlahah</i> terhadap Implementasi E-BPHTB da	
Meningkatkan Penerimaan Pajak BPHTB Kota Malang	
BAB V	81
PENUTUP	81
A. Kesimpulan	81
B. Saran	82
DAFTAR PUSTAKA	83
LAMPIRAN	89
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	107

# **DAFTAR TABEL**

Tabel 2. 1 Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu	. 19
Tabel 4. 1 Jumlah Penduduk Kota Malang Tahun 2020-2022	51
Tabel 4. 2 Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin Tahun 2022	2 52
Tabel 4. 3 Laporan Target dan Realisasi BPHTB Kota Malang Tahun 2018-202	23
	65
Tabel 4. 4 Rekapitulasi Jumlah Berkas Pembayaran BPHTB Melalui E-BPHTB	
Tahun 2020-2023	66

# **DAFTAR BAGAN**

Bagan 4	1 Struktur Organisasi	Badan Pendapatan Daerah	Kota Malang 55
Dagaii I.	1 Diraktar Organisasi	Dadan i chaapatan Dacia	1 1 <b>1</b> 0ta 111a1a115 33

# DAFTAR GAMBAR

Gambar 4. 1 Peta	Wilayah Kota	Malang.	49	)

### **ABSTRAK**

Muh. Izza Nasrullah, 19220036, 2023, **Tinjauan** *Maṣlaḥah* **Terhadap Implementasi E-BPHTB Dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kota Malang**, Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing: Dwi Hidayatul Firdaus, S.HI., M.SI.

Kata Kunci: Maşlaḥah, E-BPHTB, BPHTB, Pajak, Badan Pendapatan Daerah Kota Malang.

Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut BPHTB merupakan salah satu jenis pajak daerah yang potensial untuk dimaksimal oleh Pemerintah Daerah Kota Malang. Akan tetapi pada realitasnya dalam pemungutan pajak BPHTB di Kota Malang belum optimal. Hal tersebut disebabkan oleh beberapa kendala. Maka oleh sebab itu, untuk memaksimalkan pemungutan pajak BPHTB Kota Malang, Badan Pendapatan Daerah Kota Malang pada pertengahan tahun 2020 menerapkan sebuah kebijakan pemungutan pajak BPHTB secara online yaitu melalui E-BPHTB. Tentunya implementasi E-BPHTB diharapkan dapat meningkatkan penerimaan pajak BPHTB Kota Malang. Dalam Islam sendiri, mengenai penetapan suatu hukum atau suatu kebijakan sangat penting untuk menilai kemaslahatan yang diakibatkan oleh hukum atau kebijakan tersebut yang hal ini dalam Islam dikenal dengan istilah *maṣlaḥah*.

Terdapat dua permasalahan yang menjadi fokus dalam penelitian ini. *Pertama*, terkait implementasi E-BPHTB dalam meningkatkan penerimaan pajak BPHTB Kota Malang. *Kedua*, terkait tinjauan *maṣlaḥah* terhadap penerapan E-BPHTB dalam meningkatkan penerimaan pajak BPHTB Kota Malang.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris, dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Adapun sember data dalam penelitian ini berupa data primer dan data sekunder yang dikumpulkan dengan metode wawancara dan studi kepustakaan.

Hasil penelitian diperoleh bahwa E-BPHTB merupakan sistem aplikasi yang digunakan oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang yang memungkinkan pengajuan berkas hingga proses pembayaran pajak BPHTB dilakukan secara online. Adanya E-BPHTB berhasil meningkatkan kualitas pelayanan pajak BPHTB lebih transparan, jujur dan tanpa biaya tambahan. Sejak diterapkannya E-BPHTB yakni pada tahun 2020 sampai tahun 2022 penerimaan pajak BPHTB Kota malang terus mengalami peningkatan. Sedangkan dari sisi tinjauan maṣlaḥah penerapan E-BPHTB merupakan bagian dari maṣlaḥah darūriyyah. Hal tersebut dikarenakan implementasi E-BPHTB sejalan dengan salah satu tujuan syara' yaitu ḥifzu al-dīn (memelihara agama), ḥifzu al-nafs (memelihara jiwa), dan ḥifzu al-māl (memelihara harta).

### **ABSTRACT**

Muh. Izza Nasrullah, 19220036, 2023, *Maṣlaḥah* Review of the Implementation of E-BPHTB in Increasing Tax Revenue for Acquisition of Land and Building Rights in Malang City, Thesis, Sharia Economic Law Study Program, Faculty of Sharia State Islamic University Maulana Malik Ibrahim Malang. Supervisor: Dwi Hidayatul Firdaus, S.HI., M.SI.

Keywords: Maṣlaḥah, E-BPHTB, BPHTB, Tax, Malang City Regional Revenue Agency.

Tax on Acquisition of Rights on Land and Building, hereinafter referred to as BPHTB, is one type of local tax that has the potential to be maximized by the Regional Government of Malang City. However, in reality, the collection of BPHTB tax in Malang City has not been optimal. This is due to several obstacles. Therefore, to maximize the collection of BPHTB tax in Malang City, the Malang City Regional Revenue Agency in mid-2020 implemented an online BPHTB tax collection policy, namely through E-BPHTB. Of course, the implementation of E-BPHTB is expected to increase BPHTB tax revenue in Malang City. In Islam itself, regarding the determination of a law or policy, it is very important to assess the benefits caused by the law or policy, which in Islam is known as *maṣlaḥah*.

There are two issues that are the focus of this research. First, related to the implementation of E-BPHTB in increasing BPHTB tax revenue in Malang City. Second, regarding the *maṣlaḥah* review of the implementation of E-BPHTB in increasing BPHTB tax revenue in Malang City.

This research is an empirical legal research, using statute approach and conceptual approach. The data sources in this research are primary data and secondary data collected by interview method and literature study.

The results of the study found that E-BPHTB is an application system used by the Regional Revenue Agency (BAPENDA) of Malang City which allows filing files until the BPHTB tax payment process is done online. The existence of E-BPHTB has succeeded in improving the quality of BPHTB tax services more transparently, honestly and at no additional cost. Since the implementation of E-BPHTB, namely in 2020 until 2022, BPHTB tax revenue in Malang City continues to increase. Meanwhile, in terms of *maṣlaḥah* review, the application of E-BPHTB is part of the *maṣlaḥah darūriyyah*. This is because the implementation of E-BPHTB is in line with one of the objectives of *shara*, namely *ḥifzu al-dīn* (maintaining religion), *ḥifzu al-nafs* (nurturing the soul), and *ḥifzu al-māl* (preserving property).

# ملخص البحث

محمد عز نصر الله، ٢٠٢٦، ١٩٢٢، ٣٦، ٢٠٢٥، مراجعة المصلحة لتنفيذ E-BPHTB في زيادة الإيرادات الضريبية من رسوم حيازة الأراضي وحقوق البناء في مدينة مالانج، أطروحة، برنامج دراسة القانون الاقتصادي الشرعي، كلية الشريعة، جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية مالانج. المشرف: دوي هداية الفردوس، الماجستير.

الكلمات المفتاحية: المصالحة، BPHTB ، E-BPHTB، الضرائب، وكالة الإيرادات المحلية مدينة مالانج.

ضريبة رسوم حيازة الأراضي والمباني، المشار إليها فيما يلي باسم BPHTB، هي نوع من الضرائب المخلية التي يمكن أن يتم تعظيمها من قبل الحكومة الإقليمية لمدينة مالانج. ومع ذلك، في الواقع, فإن تحصيل الضرائب BPHTB في مدينة مالانج ليس هو الأمثل. هذا ناتج عن عدة عقبات. لذلك, من أجل تعظيم تحصيل ضرائب BPHTB في مدينة مالانج, نفذت وكالة الإيرادات الإقليمية في مدينة مالانج في منتصف عام ٢٠٢٠ سياسة تحصيل ضرائب BPHTB عبر الإنترنت, أي من خلال BPHTB. بالطبع, من المتوقع أن يؤدي تنفيذ -BPHTB يستطيع زيادة عائدات ضريبة BPHTB في مدينة مالانج. في الإسلام، فيما يتعلق بتأسيس قانون أو سياسة، من المهم جدًا تقييم الفوائد الناتجة عن القانون أو السياسة في الإسلام تُعرف بالمصلحة.

هناك مشكلتان هما محور هذا البحث. أولاً ، يتعلق بتنفيذ E-BPHTB في زيادة عائدات ضريبة BPHTB في مدينة مالانج. ثانيًا ، فيما يتعلق بمراجعة "المصلحة" لتنفيذ E-BPHTB في زيادة عائدات ضريبة BPHTB لمدينة مالانج.

هذا البحث هو بحث قانوني تجريبي ، باستخدام نهج تشريعي (statute approach) ونهج مفاهيمي (conseptual approach). مصادر البيانات في هذه الدراسة هي البيانات الأساسية والبيانات الثانوية التي تم جمعها من خلال المقابلات والدراسات المكتبية. هناك ثلاث مراحل في إجراء معالجة البيانات ، وهي التكلس والتحليل والتحقق والاستنتاج.

أظهرت نتائج البحث أن E-BPHTB هو نظام تطبيق تستخدمه وكالة الإيرادات الإقليمية لمدينة خود E-BPHTB عبر الإنترنت. لقد نجح وجود E-BPHTB مالانج والذي يسمح بتقديم الملفات وإجراء عملية دفع ضريبة BPHTB لتصبح أكثر شفافية وصدقًا وبدون BPHTB في تحسين جودة الخدمات الضريبية التي يقدمها E-BPHTB لتصبح أكثر شفافية وصدقًا وبدون تكاليف إضافية. منذ تنفيذ E-BPHTB، وبالتحديد من عام E-BPHTB في مدينة مالانج في الزيادة. وفي الوقت نفسه، ومن وجهة نظر المصلحة، فإن تنفيذ E-BPHTB هو جزء من المصلحة الدرورية. وذلك لأن تطبيق E-BPHTB يتماشى مع أحد مقاصد الشريعة، وهي حفظ الدين، وحفظ النفس، وحفظ المال.

### **BABI**

### **PENDAHULUAN**

# A. Latar Belakang

Pajak merupakan komponen utama sebagai salah satu sumber penerimaan negara Indonesia. Undang-undang No. 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan mendefinisikan pajak sebagai kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Berdasarkan Undang-undang Dasar 1945 Pasal 34A, pajak merupakan salah satu kewajiban yang dapat dipaksakan. Sebagai berpendapatan negara, pajak ditujukan untuk membiayai segala pengeluaran demi kepentingan penyelenggaraan pemerintahan. Selain itu, pajak juga dapat menjadi alat kontroling pemerintah dalam bidang sosial ekonomi. Pajak juga menjadi cerminan langsung terhadap partisipasi aktif masyarakat dalam ikut serta membiayai pembangunan negara.

Jika dibandingkan dengan sumber penerimaan negara yang lain, pajak selalu menjadi sektor penyumbang terbesar bagi pendapatan negara. Hal tersebut dibuktikan dengan jumlah penerimaan negara dari sektor pajak setiap tahunnya. Pada tahun 2022 dari laporan Menteri Keuangan Republik Indonesia penerimaan

1

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Undang-undang No. 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> UUD 1945

negara dari sektor pajak mencapai Rp. 2.034,5 triliun dari total realisasi APBN sebesar Rp.2.626,4 triliun.<sup>3</sup> Dan jika dipresentasikan perolehan penerimaan negara dari sektor pajak pada tahun 2022 mencapai 77,5% dari total realisasi APBN. Sedangkan pada tahun sebelumnya yakni pada tahun 2021 berdasarkan laporan Menteri Keuangan Sri Mulyani Indrawati, penerimaan negara dari sektor pajak mencapai Rp. 1.547,8 triliun dari total realisasi pendapatan negara mencapai Rp. 2.011,3 triliun dengan persentase 76,9% dari total realisasi pendapatan negara tahun 2021.<sup>4</sup> Tidak jauh beda dengan tahun 2022 dan 2021, pendapatan negara dari sektor pajak pada tahun 2019 mencapai Rp. 1.546,1 dari total realisasi pendapatan negara yang mencapai Rp. 1.959,3 triliun dengan persentase 78,9%.<sup>5</sup> Pencapaian pajak dari tahun 2019 sampai dengan tahun 2022 menunjukkan sektor pajak merupakan sektor yang relatif stabil. Hal tersebut menjadikan pajak menjadi sektor yang sangat potensial sebagai sumber pendapatan negara yang dapat dioptimalkan.

Berdasarkan lembaga pemungutannya pajak dapat digolongkan menjadi dua jenis, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah. Pajak Pusat adalah golongan pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat yang dipergunakan untuk membiayai kebutuhan rumah

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Kementerian Keuangan Republik Indonesia, "Kinerja Penerimaan Negara Luar Biasa Dua Tahun Berturut-turut", <a href="https://www.kemenkeu.go.id/informasi-publik/publikasi/berita-utama/Kinerja-Penerimaan-Negara-Luar-Biasa">https://www.kemenkeu.go.id/informasi-publik/publikasi/berita-utama/Kinerja-Penerimaan-Negara-Luar-Biasa</a>, Diakases Tanggal 29 Januari 2023.

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Kementrerian Keuangan Republik Indonesia, "Bertemu Badan Anggaran DPR RI Menku Sampaikan Laporan Realisasi Anggaran 2021", <a href="https://www.kemenkeu.go.id/informasi-publik/publikasi/berita-utama/Bertemu-Badan-Anggaran-DPR-RI-Menkeu">https://www.kemenkeu.go.id/informasi-publik/publikasi/berita-utama/Bertemu-Badan-Anggaran-DPR-RI-Menkeu</a>, Diakases tanggal 29 Januari 2023.

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Kementrian Keuangan Republik Indonesia, "Realisasi APBN Tahun Anggaran 2019", <a href="https://djpb.kemenkeu.go.id/portal/id/berita/lainnya/pengumuman/153-apbn/3155-realisasi-apbn-per-31-desember-2019.html">https://djpb.kemenkeu.go.id/portal/id/berita/lainnya/pengumuman/153-apbn/3155-realisasi-apbn-per-31-desember-2019.html</a>, Diakses Tanggal 29 Januari 2023.

tangga negara. <sup>6</sup> Sedangkan Pajak Daerah adalah golongan pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah yang dipergunakan untuk membiayai segala kebutuhan daerah dalam menyelenggarakan pemerintahan dan pembangunan daerah. <sup>7</sup> Adanya penggolongan pajak antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah bertujuan untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) sehingga dapat meningkatkan kualitas belanja daerah. <sup>8</sup> Selain itu, adanya pemisahan tersebut juga bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pemerintah daerah untuk bisa meningkatkan penerimaan dari sektor pajak sesuai dengan potensi daerah masing-masing. Dan salah satu jenis pajak daerah yang memiliki potensi untuk dimaksimalkan demi menambah penerimaan daerah adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan jenis pajak yang pemungutannya dilakukan oleh pemerintah daerah. Sedangkan dalam Pasal 1 Poin 41 Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mendefinisikan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Lebih lanjut dalam Poin 42 menjelaskan Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagai segala perbuatan maupun peristiwa hukum yang mengakibatkan

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Ronal Ravianto & Amin Purnawan, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan Pendekatan Self Assessment System, *Jurnal Akta*, vol. 4, no. 4, (2017): 568.
<sup>7</sup> *Ibid*.

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Suryanto, dkk., "Analisis Potensi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai Salah Satu Pajak Daerah", *AdBisprebeur: Jurnal Pemikiran dan Penelitian Administrasi Bisnis dan Kewirausahaan*, vol. 3, no. 3, (2018): 273.

diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh pribadi atau Badan. Sedangkan yang dimaksud dengan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan hak atas tanah beserta bangunan di atasnya termasuk hak pengelolaannya. Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton dalam bukunya yang berjudul Hukum Pajak menjelaskan bahwa objek dari BPHTB adalah perolehan hak atas tanah yang dalam hal ini termasuk bangunan ataupun tanaman yang ada di atasnya. Selasah perolehan hak atas tanah yang dalam hal ini termasuk bangunan ataupun tanaman yang ada di atasnya.

Sebelum diberlakukannya Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pemungutan BPHTB dilakukan oleh pemerintah pusat walaupun pada dasarnya penerimaan pajak dari BPHTB diberikan kembali kepada pemerintah daerah dengan sistem bagi hasil. Pada saat itu, pemungutan BPHTB didasarkan pada Undang-undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-undang No.20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Akan tetapi sejak diberlakukannya Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pada tanggal 1 Januari 2010 pemungutan pajak BPHTB resmi menjadi wewenang dari pemerintah kabupaten/kota. 12 Pindahnya

-

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

<sup>&</sup>lt;sup>10</sup> Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>&</sup>lt;sup>11</sup> Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak*, Eds. Revisi, (Jakarta: Selemba Empat, 2011). h. 90.

<sup>&</sup>lt;sup>12</sup> Suryanto, dkk., "Analisis Potensi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai Salah Satu Pajak Daerah", (2018):274.

wewenang pemungutan pajak BPHTB dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Pasal 2 Poin k Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang menyatakan bahwa pajak BPHTB merupakan jenis pajak yang masuk pada jenis pajak kabupaten/kota.

Dengan pindahnya pemungutan BPHTB dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah, maka segala hal terkait pengelolaan BPHTB mulai dari sistem pemungutan, rumusan kebijakan serta pemanfaatan pendapatan BPHTB menjadi tanggung jawab pemerintah daerah. Pemerintah daerah berhak memberlakukan peraturan mengenai penerimaan pengalihan BPHTB baik melalui peraturan daerah maupun peraturan bupati/wali kota. 13 Adanya hal ini menjadikan BPHTB menjadi sumber pendapatan daerah yang potensial untuk dimaksimalkan oleh setiap daerah yang ada di Indonesia termasuk Pemerintah Kota Malang.

Kota Malang sebagai kota terbesar kedua di Jawa Timur setelah Kota Surabaya, dengan luas wilayah 110,06 Km2 yang tersebar dalam 5 Kecamatan dan Kelurahan tentunya memiliki kesempatan yang sangat besar untuk memaksimalkan pendapatan dari sektor pajak BPHTB. 14 Pemerintah Kota Malang sendiri mulai mengelola BPHTB sejak tahun 2011. 15 Pengelolaan pemungutan BPHTB Kota Malang didasarkan pada Peraturan Daerah Kota Malang No.15 Tahun

<sup>&</sup>lt;sup>13</sup> *Ibid*.

<sup>&</sup>lt;sup>14</sup> BPK Provinsi Jawa Timur, "Kota Malang", <a href="https://jatim.bpk.go.id/kota-malang/">https://jatim.bpk.go.id/kota-malang/</a>, Diakses tanggal 31 Januari 2023.

<sup>&</sup>lt;sup>15</sup> Badan Pendapatan Kota Malang, "Realisasi Pendapatan Asli Daerah Kota Malang Tahun 2018", https://bapenda.malangkota.go.id/wp-content/uploads/2021/07/PAD-2018.pdf, Diakses tanggal 31 Januari 2023.

2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana yang telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Malang No. 4 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Malang No.15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Selain itu pada tahun 2021 untuk mengatur tata cara pembayaran, penyetoran serta tempat pembayaran BPHTB, Walikota Malang mengeluarkan Peraturan Walikota Malang Nomor 21 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pembayaran, Penyetoran dan Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Walaupun sudah ada peraturan yang mengatur terkait pemungutan BPHTB di Kota Malang, akan tetapi pada kenyataannya penerimaan BPHTB Kota Malang masih belum maksimal. Hal tersebut bisa dilihat dari data realisasi Penerimaan Asli Daerah (PAD) Kota Malang sektor BPHTB tahun 2018 sampai tahun 2020 yang menunjukkan adanya penurunan penerimaan dari angka yang ditargetkan. Pada tahun 2018 Realisasi Penerimaan Asli Daerah Kota Malang dari sektor BPHTB mencapai Rp. 171,8 miliar dari angka yang ditargetkan yaitu Rp. 170,6 miliar. Perolehan BPHTB Kota Malang tahun 2018 menunjukkan capaian yang cukup baik dengan persentase capaian 100,69% dari target yang direncanakan. Sedangkan pada tahun selanjutnya yakni pada tahun 2019 pendapatan daerah Kota Malang dari sektor BPHTB mengalami penurunan dengan perolehan Rp. 152,1 miliar dari target yang direncanakan yakni sebesar Rp. 205,1 miliar dengan

persentase capaian yaitu 74,17%.<sup>16</sup> Demikian juga dengan realisasi Penerimaan Asli Daerah (PAD) Kota Malang dari BPHTB Tahun 2020 juga mengalami penurunan dengan perolehan Rp. 119,03 miliar dari target yang Rp. 171,03 miliar dengan persentase capaian yakni 69,60%.<sup>17</sup>

Kurang optimalnya penerimaan daerah Kota Malang dari BPHTB dikarenakan adanya beberapa masalah dalam proses pemungutan di lapangan antara lain yaitu sebagai berikut.<sup>18</sup>

- Ditemukannya beberapa berkas yang masuk terkait pengurusan BPHTB yang masih palsu.
- Ditemukannya beberapa transaksi yang dilakukan masyarakat masih di bawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).
- 3. Tanah dan/atau bangunan yang dilaporkan tidak sesuai.

Sebagai upaya mengoptimalkan pemungutan BPHTB sebagai salah satu sumber pendapatan daerah yang potensial, Pemerintah Kota Malang menerapkan kebijakan pembayaran pajak BPHTB secara online melalui E-BPHTB. Kepala Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang tahun 2020 Ade Herawanto menyampaikan bahwa pemberlakuan E-BPHTB sudah berjalan sejak pertengahan

<sup>17</sup> Badan Pendapatan Kota Malang, "Realisasi Pendapatan Asli Daerah Kota Malang Tahun 2020", <a href="https://bapenda.malangkota.go.id/wp-content/uploads/2021/07/PAD-2020.pdf">https://bapenda.malangkota.go.id/wp-content/uploads/2021/07/PAD-2020.pdf</a>, Diakses pada tanggal 31 Januari 2023.

<sup>&</sup>lt;sup>16</sup> Badan Pendapatan Kota Malang, "Realisasi Pendapatan Asli Daerah Kota Malang Tahun 2019", <a href="https://bapenda.malangkota.go.id/wp-content/uploads/2021/07/PAD-2019.pdf">https://bapenda.malangkota.go.id/wp-content/uploads/2021/07/PAD-2019.pdf</a>, Diakses tanggal 31 Janiuari 2023.

<sup>&</sup>lt;sup>18</sup> Dewi Citra Larasati dan M.N. Romi, A.S, "Strategi Badan Pelayanan Pajak Daerah Kota Malang dalam Mengoptimalkan Pendapatan Asli Daerah melalui Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Banguan", *Reformasi*, vol. 8, no. 1, (2018):67.

tahun 2020.<sup>19</sup> Beliau juga menyampaikan dengan adanya sistem pembayaran BPHTB melalui E-BPHTB menjadikan pelayanan pajak daerah jauh lebih cepat, transparan, jujur dan tanpa adanya biaya tambahan apapun.<sup>20</sup>

Walaupun sudah berjalan sejak tahun 2020, Peraturan Walikota yang mengatur terkait dengan pemberlakuan E-BPHTB baru keluar pada tahun 2021 dengan disahkannya Peraturan Walikota Malang Nomor 21 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pembayaran, Penyetoran dan Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Pemberlakuan pembayaran pajak BPHTB melalui E-BPHTB sebagaimana yang tercantum dalam pertimbangan poin (b) Peraturan Walikota Malang Nomor 21 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pembayaran, Penyetoran dan Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, ditujukan untuk dapat mengikuti perkembangan di masyarakat serta dapat mengoptimalkan dan meningkatkan pendapatan asli daerah. Hal tersebut dikarenakan bahwa ketentuan mengenai tata cara pembayaran sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Walikota Malang Nomor 55 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pembayaran, Penyetoran dan Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, belum mampu mengikuti perkembangan di masyarakat dan belum dapat mengoptimalkan peningkatan pendapatan daerah, sehingga peraturan tersebut perlu di sempurnakan.

<sup>&</sup>lt;sup>19</sup> MalangPost.com, "Lebih Mudah dan Nyaman dengan E-BPHTB", <a href="https://malang-post.com/2020/11/10/lebih-mudah-dan-nyaman-dengan-e-bphtb/">https://malang-post.com/2020/11/10/lebih-mudah-dan-nyaman-dengan-e-bphtb/</a>, Diakses pada tanggal 31 Januari 2023.

<sup>&</sup>lt;sup>20</sup> AntaraJatim, "Bapenda Kota Malang Segera Terapkan Pajak BPHTB Secara Daring", <a href="https://jatim.antaranews.com/berita/352922/bapenda-kota-malang-segera-terapkan-pajak-bphtb-secara-daring">https://jatim.antaranews.com/berita/352922/bapenda-kota-malang-segera-terapkan-pajak-bphtb-secara-daring</a>, Diakses tanggal 31 Januari 2023.

Dalam Islam sendiri, mengenai penerapan suatu kebijakan maupun terkait dengan pemberlakuan suatu hukum, maka sangat penting untuk mempertimbangkan terkait dengan hasil maupun dampak yang akan diakibatkan dengan adanya kebijakan maupun hukum tersebut. Hal ini dilakukan demi memastikan penerapan kebijakan maupun hukum tersebut dapat membawa kemaslahatan yang hal ini dalam Islam dikenal dengan konsep *maşlaḥah*.

Dalam Al-Qur'an surat An-Nahl ayat 90 Allah SWT berfirman:

Artinya: "Sesungguhnya Allah menyuruh (kamu) berlaku adil berbuat kebajikan, dan memberi pada kaum kerabat, dan Allah melarang dari perbuatan keji, kemungkaran dan permusuhan. Dia memberi pengajaran kepadamu agar kamu mengambil pelajaran". (QS. An-Nahl: 90)

Dari ayat tersebut, Allah memberikan suatu hukum baik berupa perintah ataupun larangan di dalamnya terkandung kemaslahatan. Kemaslahatan tersebut dapat berupa manfaat ataupun berupa terhindar dari kerusakan atau keburukan.

Imam al-Syatibi telah menjelaskan betapa pentingnya mempertimbangkan hasil atau akibat yang akan timbul dari penetapan sebuah hukum (fatwa). Menurut al-Syatibi seorang mujtahid atau seorang mufti dalam mengambil suatu keputusan hukum harus memahami dengan baik mengenai dampak dari hukum tersebut

termasuk sisi kemaslahatan yang diberikan.<sup>21</sup> Lebih lanjut, imam al-Ghazali mendefinisikan *maṣlaḥah* sebagai istilah yang memiliki arti meraih manfaat dan menolak mudarat dengan tujuan memelihara tujuan *syara* '.<sup>22</sup> Menurut Sulaiman al-Thufi mewujudkan kemaslahatan merupakan sebuah keharusan bagi manusia.<sup>23</sup> Maka oleh sebab itu penerapan kebijakan pemungutan pajak BPHTB melalui E-BPHTB yang diterapkan oleh pemerintah Kota Malang, tentunya juga harus mempertimbangkan kemaslahatan yang diberikan dari kebijakan tersebut.

Berdasarkan hal tersebut peneliti merasa tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul Tinjauan Maşlaḥah terhadap Implementasi E-BPHTB dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Malang dengan Studi Kasus di Kantor BAPENDA Kota Malang.

# B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dari penelitian ini adalah sebagai berikut.

 Bagaimana implementasi E-BPHTB dalam meningkatkan penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Malang?

<sup>21</sup> Ahmad Hilmi, "*Fath Adz-Dzari'ah* dan Aplikasinya dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majlis Ulama Indonesia", (Tesis, UIN Intan Lampung, 2018), h. 5.

<sup>22</sup> Abu Hamid Muhammad bin Muhammad al-Ghazali al-Thusi *tahqiq* Muhammad Abdu Salam Abdu Syafi, *Al-Mustashfa*, Maktabah Syamilah, hal. 174.

<sup>23</sup> Halil Thahir, *Ijtihad Maqasidi Rekonstruksi Hukum Islam Berbasis Interkoneksitas Maslahah*, (Yogyakarta: Pelangi Aksara, 2015), h.1.

2. Bagaimana tinjauan maṣlaḥah terhadap penerapan E-BPHTB dalam meningkatkan penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Malang?

# C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut.

- Untuk menganalisis implementasi E-BPHTB dalam meningkatkan penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Malang.
- 2. Untuk menganalisis tinjauan *maṣlaḥah* terhadap implementasi E-BPHTB dalam meningkatkan penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Malang.

### D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat secara teoritis maupun praktis.

# 1. Teoritis

- a. Menambah, memperluas dan memperdalam ilmu mengenai pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) melalui E-BPHTB di Kota Malang.
- b. Menambah, memperluas dan memperdalam ilmu mengenai peran
   E-BPHTB dalam meningkatkan penerimaan pajak Bea Perolehan
   Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Malang.

- c. Menambah, memperluas, dan memperdalam ilmu mengenai tinjauan *maṣlaḥah* terhadap implementasi E-BPHTB dalam meningkatkan penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Malang.
- d. Dapat dijadikan bahan kajian mengenai tinjauan *maṣlaḥah* terhadap implementasi E-BPHTB dalam meningkatkan penerimaan pajak
   Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Malang.

# 2. Praktis

- a. Memberikan wawasan dan pengalaman secara praktis mengenai implementasi E-BPHTB dalam meningkatkan penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Malang.
- b. Dapat memberikan kontribusi dalam memberikan edukasi sosialisasi kepada masyarakat terkait penerapan E-BPHTB.

# E. Sistematika Pembahasan

Demi mempermudah pemahaman mengenai isi penelitian ini maka perlu adanya pembahasan yang terstruktur dan sistematis. Maka oleh sebab itu perlu adanya sebuah sistematika pembahasan. Adapun sistematika pembahasan dalam penelitian ini ialah terdiri dari 5 (lima) bab, yaitu sebagai berikut.

**BAB I Pendahuluan**. Dalam bab ini terdapat lima sub bab yaitu Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian dan Sistematika Pembahasan.

**BAB II Tinjauan Pustaka**. Adapun dalam bab ini berisi dua sub bab yaitu penelitian terdahulu dan kerangka teori berupa pemikiran dan/atau konsep-konsep yuridis yang dijadikan sebagai landasan teoritis untuk pengkajian dan analisis masalah dalam penelitian ini.

BAB III Metode Penelitian. Metode penelitian empiris terdiri dari tujuh sub bab yaitu Jenis Penelitian, Pendekatan Penelitian, Lokasi Penelitian, Metode Penentuan Subjek, Jenis dan Sumber Data, Metode Pengumpulan Data, dan Metode Pengolahan Data.

BAB IV Hasil Penelitian dan Pembahasan. Pada bab ini akan menguraikan dan menganalisis data-data yang telah diperoleh dari hasil wawancara, kepustakaan dan dokumentasi kemudian dianalisis melalui data primer dan sekunder sehingga dapat menjawab rumusan masalah yang telah ditentukan.

BAB V Penutup. Pada bagian ini merupakan bab terakhir yang terdiri dari kesimpulan dan saran. Pada kesimpulan membahas tentang jawaban singkat dari rumusan masalah sesuai dengan hasil analisis. Jumlah dan poin yang dibahas sesuai dengan jumlah rumusan masalah. Saran adalah usulan atau anjuran pada pihakpihak yang berkaitan dengan penelitian dan memiliki kewenangan terhadap konteks penelitian. Selain itu isi saran juga dapat dihubungkan dengan manfaat penelitian tersebut.

### **BAB II**

# TINJAUAN PUSTAKA

# A. Penelitian Terdahulu

Sebelum penulis melakukan penelitian, tentunya penulis telah melihat penelitian-penelitian terdahulu. Sejauh data yang penulis dapat, belum ada penelitian yang sama dengan penelitian yang penulis angkat. Walaupun demikian terdapat beberapa penelitian yang masih bersangkutan dengan penelitian yang penulis angkat. Beberapa penelitian tersebut penulis sampaikan dalam penelitian ini dengan memaparkan persamaan serta perbedaan dengan penelitian yang penulis angkat. Adapun beberapa penelitian tersebut adalah sebagai berikut.

Pertama, skripsi yang ditulis oleh Maria Ayuliana Renek seorang mahasiswi Fakultas Ekonomi Universitas Tribhuwana Tunggadewi Malang dengan judul skripsi "Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Transaksi Jual Beli (Studi pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang)". <sup>24</sup> Skripsi tersebut menggunakan jenis penelitian deskriptif kualitatif. Terdapat tiga fokus permasalahan dalam penelitian tersebut yaitu: pertama, terkait tingkat efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Malang. Kedua, terkait dengan target perencanaan dan realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang Tahun 2017-2019. Ketiga, terkait faktor-

14

<sup>&</sup>lt;sup>24</sup> Maria Ayuliana Renek, "Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Transaksi Jual Beli (Studi pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang)", (Skripsi, Universitas Tribhuwana Tunggadewi Malang, 2021).

faktor penghambat yang timbul dalam penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang.

Pada dasarnya skripsi yang ditulis oleh Maria Ayuliana memiliki persamaan dengan penelitian yang penulis angkat yaitu sama-sama membahas terkait pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Malang. Selain itu, skripsi tersebut dengan penelitian yang penulis angkat sama-sama melakukan studi di Badan pendapatan Daerah Kota Malang. Akan tetapi, skripsi yang ditulis oleh Maria Ayuliana sama sekali tidak menyinggung terkait dengan implementasi E-BPHTB dalam meningkatkan penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Malang. Selain itu, skripsi yang ditulis oleh Maria Ayuliana sama sekali tidak menganalisis terkait tinjauan *maslahah* implementasi E-BPHTB. Hal ini sekaligus yang membedakan skripsi yang ditulis oleh Maria Ayuliana dengan penelitian yang penulis angkat.

Kedua, skripsi yang ditulis oleh Putri Hijrotul Lutfiah seorang mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang dengan judul skripsi "BPHTB Terhutang atas Peralihan Hak atas Tanah Karena Pewarisan (Studi Kasus Penetapan BPHTB di BAPENDA Kota Malang, Kabupaten Malang dan Kota Batu)". <sup>25</sup> Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris dengan menggunakan pendekatan sosiologis hukum. Terdapat dua permasalahan yang menjadi fokus penelitian dalam skripsi tersebut. Pertama, terkait pelaksanaan penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pemisahan dan

<sup>&</sup>lt;sup>25</sup> Putri Hijrotul Lutfiah, "BPHTB Terhutang atas Peralihan Hak atas Tanah karena Pewarisan (Studi Kasus Penetapan BPHTB di BAPENDA Kota Malang, Kabupaten Malang dan Kota Batu)", (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Malang, 2022).

pembagian harta waris terhadap dengan memberikan contoh kasus Tuan X di Badan Pendapatan Daerah Kota Malang, Kabupaten Malang dan Kota Batu. *Kedua*, terkait alasan maupun faktor yang menyebabkan terjadinya penetapan yang berbeda dalam kasus pemisahan dan pembagian waris pada kasus Tuan X di Badan Pendapatan Daerah Kota Malang, Kabupaten Malang dan Kota Batu.

Skripsi yang ditulis oleh Putri Hijrotul Lutfiah memiliki beberapa persamaan dengan penelitian yang penulis angkat yaitu sama-sama mengangkat permasalahan BPHTB dan sama-sama studi kasus pada BAPENDA Kota Malang. Walaupun demikian terdapat perbedaan antara skripsi yang ditulis oleh Putri Hijrotul Lutfiah dengan penelitian yang penulis angkat. Skripsi yang ditulis oleh Putri Hijrotul Lutfiah menekankan permasalahan BPHTB pada BPHTB terhutang yang didasarkan atas peralihan hak atas tanah karena pewarisan. Sedangkan dalam penelitian yang penulis angkat terfokus pada analisis mengenai tinjauan maşlaḥah terhadap implementasi E-BPHTB dalam meningkatkan penerimaan pajak BPHTB Kota Malang. Selain itu, instansi yang menjadi tempat studi kasus dalam skripsi yang ditulis oleh Putri Hijrotul Lutfiah tidak hanya di BAPENDA Kota Malang saja melainkan juga di BAPENDA Kabupaten Malang dan Kota Batu. Berbeda dengan penelitian yang penulis angkat yang hanya melakukan studi kasus di Kantor BAPENDA Kota Malang saja. Skripsi yang Putri Hijrotul Lutfiah juga memberikan contoh untuk dianalisis. Sedangkan dalam penelitian yang penulis angkat sama sekali tidak memberikan contoh kasus. Selain itu, Skripsi yang Putri Hijrotul Lutfiah sama sekali tidak memberikan analisis mengenai tinjauan maslahah terhadap implementasi E-BPHTB dalam meningkatkan penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Malang.

Ketiga, penelitian yang dilakukan oleh Dewi Citra Larasati dan M.N. Romi A.S yang dimuat dalam jurnal Reformasi dengan judul "Strategi Badan Pelayanan Pajak Daerah Kota Malang dalam Mengoptimalkan Pendapatan Asli Daerah melalui Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Studi Implementasi Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan)". 26 Penelitian ini merupakan penelitian dengan pendekatan kualitatif. Fokus permasalahan dalam penelitian ini untuk mengkaji terkait dengan strategi yang diterapkan oleh Badan Pelayanan Pajak Daerah Kota Malang dalam mengoptimalkan pendapatan asli daerah dari sektor BPHTB dengan menganalisis pengimplementasian Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Dari penelitian tersebut didapatkan hasil bahwa Pemerintah Kota Malang sudah menerapkan beberapa strategi dalam mengoptimalkan perolehan BPHTB yang dijalankan oleh BP2D. Beberapa strategi tersebut adalah debirokratisasi dan penghapusan verifikasi lapangan (verlap), serta beberapa inovasi lain seperti menjalin kerja sama dengan IPPAT dan Notaris, inovasi delevery order dan one day service.

Penelitian yang dilakukan oleh Dewi Citra Larasati dan M.N. Romi A.S memiliki persamaan dengan penelitian yang penulis angkat yaitu sama-sama membahas terkait dengan pemungutan BPHTB di Kota Malang. Walaupun

<sup>&</sup>lt;sup>26</sup> Dewi Citra Larasati dan M.N. Romi, A.S, "Strategi Badan Pelayanan Pajak Daerah Kota Malang dalam Mengoptimalkan Pendapatan Asli Daerah melalui Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Banguan", *Reformasi*, vol. 8, no. 1, (2018): 65-74.

demikian penelitian tersebut memiliki perbedaan yang mendasar dengan penelitian yang penulis angkat yaitu fokus penelitian. Fokus permasalahan dalam penelitian yang penulis angkat berkaitan dengan tinjauan *maṣlaḥah* terhadap implementasi E-BPHTB dalam meningkatkan penerimaan pajak BPHTB Kota Malang. Sedangkan fokus dari penelitian yang dilakukan oleh Dewi Citra Larasati dan M.N. Romi A.S berkaitan dengan strategi Badan Pelayanan Pajak dalam mengoptimalkan perolehan BPHTB dengan mengkaji pengimplementasian Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Keempat, penelitian yang dilakukan oleh Ida Nur Asiah Jamil bersama Achmad Husaini dan Yuniadi Mayoan yang dimuat dalam Jurnal Perpajakan (JEJAK) dengan judul "Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Pajak Daerah (Studi pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang Periode 2011-2014)". <sup>27</sup> Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Fokus permasalahan dalam penelitian ini yaitu terkait dengan efektivitas penerimaan BPHTB Kota Malang terhadap Pendapatan Pajak Daerah. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa tingkat penerimaan BPHTB Kota Malang terhitung dari tahun 2011-2014 sudah sangat baik dengan rata-rata persentase 121,94% dari angka yang ditargetkan. Selain itu, selama tahun 2011-2014 Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang dari sektor BPHTB menunjukkan angka yang sangat baik dengan rata-rata persentase 44,49% dari total Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang.

<sup>&</sup>lt;sup>27</sup> Ida Nur Asiah Jamil, dkk., "Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Pajak Daerah (Studi pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang Periode 2011-2014), *Jurnal Perpajakan (JEJAK)*, vol. 10, No. 1, (2016): 1-10.

Dari penelitian yang dilakukan oleh Ida Nur Asiah Jamil bersama Achmad Husaini dan Yuniadi Mayoan tentunya memiliki kesamaan serta perbedaan dengan penelitian yang penulis angkat. Adapun persamaan yang dimaksud yaitu penelitian yang dilakukan oleh Ida Nur Asiah Jamil bersama Achmad Husaini dan Yuniadi Mayoan sama-sama mengangkat permasalahan terkait dengan pajak BPHTB di Kota Malang. Akan tetapi terdapat perbedaan dalam hal fokus penelitian dimana dalam penelitian yang penulis angkat terfokus pada tinjauan *maṣlaḥah* terhadap implementasi E-BPHTB dalam meningkatkan penerimaan pajak BPHTB Kota Malang. Sedangkan dalam penelitian yang dilakukan oleh Ida Nur Asiah Jamil bersama Achmad Husaini dan Yuniadi Mayoan sama sekali tidak menyinggung terkait E-BPHTB maupun tinjauan *maṣlaḥah* terhadap implementasi E-BPHTB.

Demi mempermudah pembaca dalam memahami persamaan dan perbedaan penelitian penulis dengan penelitian terdahulu, maka penulis memberikan rangkuman yang disajikan dalam tabel berikut.

Tabel 2. 1 Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu

No.	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Maria Ayuliana	"Efektivitas	- Permasalahan	- Fokus
	Renek (Fakultas	Penerimaan Bea	BPHTB	penelitian
	Ekonomi	Perolehan Hak	- Studi pada	- Tidak
	Universitas	atas Tanah dan	BAPENDA	membahas E-
	Tribhuwana	Bangunan	Kota Malang	BPHTB
	Tunggadewi	(BPHTB) dalam		- Tidak
	Malang)	Transaksi Jual Beli		mengkaji
		(Studi pada Dinas		mengenai
		Pendapatan		tinjauan
		Daerah Kota		mashlalah
		Malang)"		

2.	Putri Hijrotul Lutfiah (Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang)	"BPHTB Terhutang atas Peralihan Hak atas Tanah Karena Pewarisan (Studi Kasus Penetapan BPHTB di BAPENDA Kota Malang, Kabupaten Malang dan Kota Batu)"	- Permasalahan BPHTB - Studi pada BAPENDA Kota Malang	- Fokus penelitian - E-BPHTB - Studi kasus pada BAPENDA Kabupaten Malang dan Kota batu Analisis kasus - Tidak mengkaji mengenai tinjauan mashlalah
3.	Dewi Citra Larasati dan M.N. Romi A.S (Jurnal Reformasi)	"Strategi Badan Pelayanan Pajak Daerah Kota Malang dalam Mengoptimalkan Pendapatan Asli Daerah melalui Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Studi Implementasi Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan)"	- ВРНТВ	- Fokus penelitian - Tidak membahas E- BPHTB - Analisis Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Tidak mengkaji mengenai tinjauan mashlalah
4.	Ida Nur Asiah Jamil bersama Achmad Husaini dan Yuniadi Mayoan (Jurnal Perpajakan (JEJAK))	"Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Kontribusinya terhadap	- Sama-sama membahas BPHTB - Studi kasus pada BAPENDA Kota Malang	<ul> <li>Fokus penelitian</li> <li>Tidak membahas E- BPHTB</li> <li>Tidak mengkaji mengenai</li> </ul>

Pe	endapatan Pajak	tinjauan
	aerah (Studi	mashlalah
	ada Dinas	
	endapatan	
	aerah Kota	
M	alang Periode	
20	011-2014)"	

Dari berbagai penelitian terdahulu tersebut, tidak ada satu penelitian pun yang menaruh fokus kajian terhadap tinjauan *maṣlaḥah* terhadap implementasi E-BPHTB dalam meningkatkan penerimaan pajak BPHTB Kota Malang. Sehingga menjadikan penelitian ini masih layak untuk dilakukan.

# B. Kerangka Teori

## 1. Pajak

Pajak merupakan komponen utama sebagai salah satu sumber penerimaan negara Indonesia. Undang-undang No. 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan mendefinisikan pajak sebagai kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Adapun para ahli, berbeda pendapat dalam mendefinisikan pajak, walaupun pada dasarnya mengarah pada definisi yang sama. Seperti pendapat Rochmat Soemitro yang mengartikan pajak sebagai iuran rakyat kepada kas negara yang dilakukan berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapatkan timbal balik (kompensasi) secara langsung yang

<sup>&</sup>lt;sup>28</sup> Undang-undang No. 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan

digunakan negara untuk membayar keperluan umum.<sup>29</sup> Pendapat lain disampaikan oleh Waluyo dan Ilyas yang dalam pendapatnya menyampaikan bahwa pajak merupakan iuran yang dikeluarkan kepada kas negara yang terutang oleh wajib pajak yang dilakukan menurut peraturan perundang-undangan, dengan tidak mendapatkan prestasi kembali secara langsung, yang dipergunakan untuk membiayai pengeluaran yang berhubung dengan penyelenggaraan pemerintahan.<sup>30</sup>

Sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 34A Undang-undang Dasar 1945, pajak merupakan salah satu kewajiban yang dapat dipaksakan.<sup>31</sup> Sebagai sumber pendapatan negara, pajak ditujukan untuk membiayai segala pengeluaran demi kepentingan penyelenggaraan pemerintahan. Selain itu, pajak juga dapat menjadi alat kontroling pemerintah dalam bidang sosial ekonomi. Pajak juga menjadi cerminan langsung terhadap partisipasi aktif masyarakat dalam ikut serta membiayai pembangunan negara.

Dalam hukum perpajakan Indonesia, dikenal beberapa jenis pajak yang diberlakukan. Jenis-jenis pajak tersebut dapat diklasifikasikan berdasarkan golongan, berdasarkan sifat dan berdasarkan lembaga pemungutnya. Adapun berdasarkan golongan pajak dapat dikelompokkan menjadi dua yaitu sebagai berikut.<sup>32</sup>

<sup>&</sup>lt;sup>29</sup> Rochmat Soemitro, Asas dan Dasar Perpajakan, (Bandung: Rafika Aditama, 2011), h. 1

<sup>&</sup>lt;sup>30</sup> Ida Zuraida dan L.Y. Hari Sih Advianto, *Penagihan Pajak: Pajak Pusat dan Pajak Daerah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), h. 3

<sup>&</sup>lt;sup>31</sup> UUD 1945

<sup>&</sup>lt;sup>32</sup> Pranoto dan Ayub Torry Satriyo Kusumo, "Reformasi Birokrasi Perpajakan sebagai Usaha Peningkatan Pendapatan Negara dari Sektor Pajak", *Yustisia*, vol. 5, no. 2, (2016): 397.(414-395) https://jurnal.uns.ac.id/yustisia/article/viewFile/8756/7840

- a. Pajak langsung, merupakan pajak yang harus dikeluarkan sendiri oleh wajib pajak yang bersangkutan dan tidak dapat dilimpahkan kepada orang lain yang dikenakan secara berulang-ulang sesuai Surat Ketetapan Pajak atau Kohir. Adapun contoh pajak langsung adalah Pajak Penghasilan (PPh).
- b. Pajak tidak langsung, merupakan jenis pajak yang dibebankan kepada wajib pajak ketika apa yang dikehendaki peraturan perundangundangan terpenuhi. Contohnya Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Bea Materai.

Sedangkan pajak menurut sifatnya dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu sebagai berikut.<sup>33</sup>

- a. Pajak subjektif, merupakan pajak yang dikenakan dengan berdasar pada keadaan orang atau badan hukum yang dikenai pajak (wajib pajak). Contohnya, pajak penghasilan.
- b. Pajak objektif, merupakan kelompok pajak yang dikenakan dengan berdasar pada objek yang dikenai pajak baik berupa penda, perbuatan, peristiwa maupun keadaan yang menimbulkan kewajiban membayar pajak. Contohnya, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.

<sup>&</sup>lt;sup>33</sup> Fuad Hasan Saban, "Kesadaran Hukum Wajib Pajak dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Ambon", (Skripsi, IAIN Ambon, 2019), h. 16.

Adapun pajak menurut lembaga pemungutannya dapat dikelompokkan menjadi dua kelompok, yaitu sebagai berikut.<sup>34</sup>

- a. Pajak pusat, merupakan kelompok pajak yang pemungutannya menjadi wewenang pemerintah pusat. Contohnya Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai atas Barang dan Jasa.
- b. Pajak daerah, merupakan kelompok pajak yang pemungutannya menjadi wewenang dari pemerintah daerah, baik pemerintah provinsi maupun kabupaten/kota. Contohnya Pajak Hotel dan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Demi mencapai tujuan pemungutan pajak, maka perlu adanya asas pemungutan sebagai landasan dalam memilih alternatif-alternatif pemungutannya. Sehingga terdapat keserasian komponen dalam pemungutan pajak baik hukum, aparat pelaksana, maupun masyarakat. Terdapat beberapa asas pemungutan pajak, antara lain sebagai berikut.<sup>35</sup>

a. Equality atau asas persamaan, merupakan asas yang menekankan bahwa tidak boleh ada diskriminasi dalam pemungutan pajak.
 Pemungutan pajak harus sesuai dengan peraturan perundangundangan. Tujuan dari asas ini adalah keadilan.

<sup>35</sup> Pranoto dan Ayub Torry Satriyo Kusumo, "Reformasi Birokrasi Perpajakan sebagai Usaha Peningkatan Pendapatan Negara dari Sektor Pajak", *Yustisia*, vol. 5, no. 2, (2016): 400.

<sup>&</sup>lt;sup>34</sup> Pranoto dan Ayub Torry Satriyo Kusumo, "Reformasi Birokrasi Perpajakan sebagai Usaha Peningkatan Pendapatan Negara dari Sektor Pajak", *Yustisia*, vol. 5, no. 2, (2016): 398.

- b. *Ceretainly* atau asas kepastian hukum. Asas ini menyatakan bahwa dalam pemungutan pajak harus terdapat kepastian hukum. Sehingga pemungutan pajak harus berdasarkan peraturan yang berlaku.
- c. Convenience of payment. Asas ini menunjukkan bahwa pajak harus dipungut bagi wajib pajak pada waktu yang setepat-tepatnya.
- d. Economic in collection. Asas ini menyatakan bahwa pajak harus dipungut dengan biaya serendah-rendahnya dan hasilnya mempunyai arti.

# 2. Kepatuhan Wajib Pajak

Kepatuhan pajak dalam pendapat Tahar dan Rachman, merujuk pada kewajiban moral kepada Tuhan. Bagi pemerintah dan masyarakat yang merupakan Wajib Pajak, hal ini berarti memenuhi semua tugas pajak dan mengakui hak-hak pajaknya. Sementara itu, Zain dan Wijoyanti menjelaskan bahwa kepatuhan pajak adalah tentang kesediaan dan kesadaran dari Wajib Pajak untuk mematuhi semua kewajibannya, memahami regulasi pajak, mengisi dokumen pajak dengan benar, menghitung jumlah pajak yang seharusnya dibayar, dan melaksanakan pembayaran tepat waktu. Secara umum, kepatuhan mengacu pada sikap patuh dan menghormati aturan atau hukum yang ada. Dalam konteks pajak, ini menggambarkan pentingnya Wajib Pajak untuk mematuhi semua kewajibannya sesuai dengan regulasi yang berlaku. Sebagai hasilnya, kepatuhan pajak

<sup>37</sup> Mohammad Zain and Wijoyanti, Manajemen Perpajakan (Jakarta: Salemba Empat, 2010), h. 50.

<sup>&</sup>lt;sup>36</sup> Tahar and Rachman, "Pengaruh Faktor Internal Dan Faktor Eksternal Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak", Jurnal Akuntansi Dan Investasi 15, no. 1 (2014): 57–67.

mencerminkan kesadaran dan tanggung jawab dari Wajib Pajak dalam menjalankan kewajibannya sesuai dengan hukum yang berlaku.

Kepatuhan pajak memiliki aspek-aspek khusus yang memandu perilaku wajib pajak dalam mematuhi kewajibannya. Dua aspek utama dalam kepatuhan ini adalah kepatuhan formal dan kepatuhan materiil. Kepatuhan formal merujuk pada upaya wajib pajak untuk mematuhi tuntutan hukum perpajakan dari sisi formalitas. Dalam konteks ini, wajib pajak berkomitmen untuk memenuhi semua persyaratan administratif yang diperlukan, seperti mengisi formulir pajak dengan tepat, melaporkan informasi yang relevan, dan memastikan bahwa segala sesuatunya sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang ditetapkan dalam undang-undang perpajakan yang berlaku. Selain itu, wajib pajak juga harus memastikan bahwa segala tindakan mereka dalam konteks perpajakan sesuai dengan prinsip-prinsip formal yang telah ditetapkan, seperti mengikuti tenggat waktu yang telah ditetapkan oleh otoritas pajak.<sup>38</sup>

Sementara itu, kepatuhan materiil menitikberatkan pada substansi dari kewajiban perpajakan. Artinya, bukan hanya sekedar mematuhi formalitas administratif, tetapi lebih kepada memahami dan menjalankan inti dari undang-undang perpajakan. Dalam hal ini, wajib pajak diharapkan untuk memahami esensi dan tujuan dari undang-undang perpajakan. Mereka harus memastikan bahwa semua transaksi, pelaporan, dan tindakan lainnya tidak hanya memenuhi persyaratan hukum secara teknis, tetapi juga sejalan dengan prinsip-prinsip dan

<sup>&</sup>lt;sup>38</sup> Dian Khairannisa and Charoline Cheisviyanny, "Analisis Peranan Konsultan Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Memenuhi Kewajiban Perpajakan," *Jurnal Eksplorasi Akuntansi*, vol. 1, no. 3 (2019): 115–67.

nilai-nilai yang ingin dicapai oleh undang-undang perpajakan. Dengan kata lain, kepatuhan materiil mengajak wajib pajak untuk tidak hanya berfokus pada aspek formal, tetapi juga pada substansi atau esensi dari hukum perpajakan untuk mencapai keadilan dan integritas dalam sistem perpajakan.<sup>39</sup>

Terdapat beberapa indikator untuk menilai kepatuhan wajib pajak. Sebagaimana yang disampaikan oleh Chaizi Nasucha dalam Sony Devano dan Siti Kurnia Rahayu, kepatuhan wajib pajak dapat diidentifikasi dari beberapa faktor yaitu sebagai berikut.

- a. Kepatuhan wajib pajak dalam mendaftarkan diri.
- b. Kepatuhan untuk menyetorkan kembali Surat Pemberitahuan.
- c. Kepatuhan dalam menghitung dan membayar pajak terutang.
- d. Kepatuhan dalam pelaporan dan pembayaran tunggakan.<sup>40</sup>

## 3. Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan jenis pajak yang pemungutannya dilakukan oleh pemerintah daerah. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Pasal 2 Poin k Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang menyatakan bahwa pajak BPHTB merupakan jenis pajak yang masuk pada jenis pajak kabupaten/kota. Adapun dalam Pasal 1 Poin 41 Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mendefinisikan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau

.

<sup>39</sup> Ibid.

<sup>&</sup>lt;sup>40</sup> Sony Devano dan Siti Kurnia Rahayu, *Perpajakan: Konsep, Teori dan Isu*, (Jakarta: Kencana, 2006), h. 111.

bangunan. Lebih lanjut dalam Poin 42 menjelaskan Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagai segala perbuatan maupun peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh pribadi atau Badan. Sedangkan yang dimaksud dengan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan hak atas tanah beserta bangunan di atasnya termasuk hak pengelolaannya.

Sebelum diberlakukannya Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pemungutan BPHTB dilakukan oleh pemerintah pusat walaupun pada dasarnya penerimaan pajak dari BPHTB diberikan kembali kepada pemerintah daerah dengan sistem bagi hasil. Pada saat itu, pemungutan BPHTB didasarkan pada Undang-undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-undang No.20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Akan tetapi sejak diberlakukannya Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pada tanggal 1 Januari 2010 pemungutan pajak BPHTB resmi menjadi wewenang dari pemerintah kabupaten/kota. 43

Dengan pindahnya pemungutan BPHTB dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah, maka segala hal terkait pengelolaan BPHTB mulai dari sistem

.

<sup>&</sup>lt;sup>41</sup> Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

<sup>&</sup>lt;sup>42</sup> Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>&</sup>lt;sup>43</sup> Suryanto, dkk., *Analisis Potensi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai Salah Satu Pajak Daerah*, (2018):274.

pemungutan, rumusan kebijakan serta pemanfaatan pendapatan BPHTB menjadi tanggung jawab pemerintah daerah. Pemerintah daerah berhak memberlakukan peraturan mengenai penerimaan pengalihan BPHTB baik melalui peraturan daerah maupun peraturan bupati/wali kota.<sup>44</sup>

Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton dalam bukunya yang berjudul Hukum Pajak menjelaskan bahwa objek dari BPHTB adalah perolehan hak atas tanah yang dalam hal ini termasuk bangunan ataupun tanaman yang ada di atasnya. Pendapat tersebut juga sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Pasal 85 ayat (1) Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang menyatakan bahwa objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan. Lebih lanjut, dalam Pasal 85 ayat (2) dijelaskan bahwa yang dimaksud perolehan hak atas tanah dan bangunan meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru. Pemindahan hak dapat dikarenakan jual beli, tukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha dan karena hadiah. Sedangkan pemberian hak baru dapat dikarenakan kelanjutan pelepasan hak atau di luar pelepasan hak.

Adapun subjek dari pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pribadi atau badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

<sup>&</sup>lt;sup>44</sup> *Ibid*.

<sup>&</sup>lt;sup>45</sup> Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak*, Eds. Revisi, (Jakarta: Selemba Empat, 2011), h. 90.

<sup>&</sup>lt;sup>46</sup> Pasal 85 Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Hal tersebut sesuai dengan Pasal 86 ayat (1) Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Subjek pajak BPHTB tersebutlah yang dalam ayat (2) disebut juga wajib pajak BPHTB.<sup>47</sup>

Terdapat beberapa pengecualian terhadap beberapa objek pajak BPHTB yang tidak dikenai pajak BPHTB. Hal tersebut tertuang dalam Pasal 85 Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Beberapa objek pajak yang dikecualikan tersebut adalah sebagai berikut. 48

- a. Objek pajak yang diperoleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- b. Objek pajak yang diperoleh negara untuk penyelenggaraan
   pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna
   kepentingan umum;
- c. Objek pajak yang diperoleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
- d. Objek pajak yang diperoleh orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. Objek pajak yang diperoleh orang pribadi atau Badan karena wakaf;

<sup>&</sup>lt;sup>47</sup> Pasal 86 Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

<sup>&</sup>lt;sup>48</sup> Pasal 85 Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

f. Objek pajak yang diperoleh orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

# **4. E-BPHTB**

Pemerintah Kota Malang sendiri mulai mengelola BPHTB sejak tahun 2011. 49 Pengelolaan pemungutan BPHTB Kota Malang didasarkan pada Peraturan Daerah Kota Malang No.15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana yang telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Malang No. 4 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Malang No.15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Selain itu pada tahun 2021 untuk mengatur tata cara pembayaran, penyetoran serta tempat pembayaran BPHTB, Walikota Malang mengeluarkan Peraturan Walikota Malang Nomor 21 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pembayaran, Penyetoran dan Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang sebagai lembaga yang memiliki wewenang terhadap pemungutan pajak BPHTB Kota Malang, melakukan proses pemungutan pajak BPHTB di Kota Malang melalui sebuah sistem yang begitu tersistematis yang dijalankan melalui E-BPHTB. E-BPHTB sendiri merupakan sistem aplikasi yang digunakan oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang dalam hal pengajuan berkas pembayaran pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang diterapkan di wilayah

<sup>&</sup>lt;sup>49</sup> Badan Pendapatan Kota Malang, *Realisasi Pendapatan Asli Daerah Kota Malang Tahun 2018*, <a href="https://bapenda.malangkota.go.id/wp-content/uploads/2021/07/PAD-2018.pdf">https://bapenda.malangkota.go.id/wp-content/uploads/2021/07/PAD-2018.pdf</a>, Diakses tanggal 31 Januari 2023.

pemerintahan daerah Kota Malang.<sup>50</sup> Diberlakukannya E-BPHTB sudah mulai direncanakan sejak tahun 2016 sebagai bagian dari rencana strategis Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang Tahun 2013-2018, yang pada saat itu Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang masih bernama Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang.<sup>51</sup> Dan pada pertengahan tahun 2020 tepatnya pada bulan April 2020 E-BPHTB mulai diberlakukan.<sup>52</sup> Dan untuk mempertegas pemberlakuan E-BPHTB, pada tahun 2021 Walikota Malang mengeluarkan Peraturan Walikota Malang Nomor 21 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pembayaran, Penyetoran, dan Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Secara umum, pengoperasian E-BPHTB dalam pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Malang merupakan tugas dari Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang. Akan tetapi secara khusus mengenai tugas dan fungsi tersebut dijalankan oleh Sub Bidang Pajak Daerah I, mulai pemberkasan, penelitian, verifikasi dan validasi.<sup>53</sup>

# 5. Maşlahah

# a. Pengertian Maşlaḥah

Secara bahasa, kata "*maṣlaḥah*" merupakan kata yang berasal dari bahasa Arab yaitu صلح عصلح yang dalam bahasa Indonesia memiliki arti baik

51 Badan Pendapatan Daerah Kota Malang, "Rencana Strategis Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang Tahun 2013-2018", <a href="https://bapenda.malangkota.go.id/wp-content/uploads/2016/03/RENSTRA DISPENDA 2013 2018.pdf">https://bapenda.malangkota.go.id/wp-content/uploads/2016/03/RENSTRA DISPENDA 2013 2018.pdf</a>, Diakses tanggal 6 April 2023.

<sup>&</sup>lt;sup>50</sup> Sukaryadi, wawancara, (Malang, 3 April 2023)

<sup>&</sup>lt;sup>52</sup> Sukaryadi, wawancara, (Malang, 3 April 2023)

<sup>&</sup>lt;sup>53</sup> Sukaryadi, wawancara, (Malang, 3 April 2023)

atau bisa diartikan juga bermanfaat.<sup>54</sup> Adapun menurut imam al-Ghazali *maṣlaḥah* didefinisikan sebagai istilah yang memiliki arti meraih manfaat dan menolak mudarat dengan tujuan memelihara tujuan *syara*.<sup>55</sup> Sedangkan Sulaiman al-Thufi mendefinisikan *maṣlaḥah* sebagai segala sesuatu yang bisa menyebabkan sampainya kepada tujuan adanya syari'at baik mencakup ibadah maupun adat kebiasaan.<sup>56</sup> Selain itu, imam al-Syatibi melakukan pendekatan terhadap *maṣlaḥah* melalui pokok pemikirannya mengenai upaya pencapaian terhadap tujuan adanya syari'at (*maqāṣid sharī'ah*).<sup>57</sup>

Definisi lain mengenai *maṣlaḥah* juga diberikan oleh Muhammad Sa'id Ramadhan Al-Buhti. Menurut Muhammad Sa'id Ramadhan Al-Buhti, *maṣlaḥah* merupakan segala sesuatu yang terkandung atau dimaksudkan oleh pembuat syari'at yaitu Allah SWT. demi kepentingan para hamba-Nya. <sup>58</sup> Lebih lanjut Muhammad Sa'id Ramadhan Al-Buhti menjelaskan terkai dengan maksud syari'at yaitu untuk memelihara agama, jiiwa, akal, keturunan dan harta. <sup>59</sup> Pendapapat Muhammad Sa'id Ramadhan Al-Buhti terkait pengertian *maṣlaḥah* tersebut hampir sama dengan pengertian *maṣlaḥah* menurut imam al-Ghazali dan imam al-Syatibi. Adapun Jalaluddin Abdurrahman memberikan pengertian yang lebih umum

<sup>&</sup>lt;sup>54</sup> Amin Farih, *Kemaslahatan dan Pembaharuan Hukum Islam*, (Semarang: Walisongo Press, 2008), h. 15.

<sup>&</sup>lt;sup>55</sup> Abu Hamid Muhammad bin Muhammad al-Ghazali al-Thusi *tahqiq* Muhammad Abdu Salam Abdu Syafi, *Al-Mustashfa*, Maktabah Syamilah, h. 174.

<sup>&</sup>lt;sup>56</sup> Romli, *Studi Perbandingan Ushul Fiqh*, (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2014), 219.

<sup>&</sup>lt;sup>57</sup> Bahrul Hamdi, "*Mashlahah* dalam Paradigma Tokoh (Antara Al-Ghazali, Asy-Syatibi dan Najmuddin At-Thufi)", *ALHURRIYAH*, vol. 02, no. 02, (2017): 225.

<sup>&</sup>lt;sup>58</sup> Bazro Jamhar, *Konsep Maslahat dan Aplikasinya dalam Penetapan Hukum Islam*, (Semarang: Walisongo Press, 2012), 31.

<sup>&</sup>lt;sup>59</sup> Bazro Jamhar, *Konsep Maslahat dan Aplikasinya dalam Penetapan Hukum Islam*, (Semarang: Walisongo Press, 2012), 31.

mengenai *maṣlaḥah*. Dalam pandangannya, Jalaluddin Abdurrahman mengartikan *maṣlaḥah* sebagai segala sesuatu yang bermanfaat yang dapat digunakan untuk meraih kebaikan atau kesenangan ataupun segala sesuatu yang dapat menghindari dari kesulitan dan kesusahan.<sup>60</sup>

Dari berbagai definisi *maṣlaḥah* tersebut dapat ditarik sebuah kesimpulan bahwa *maṣlaḥah* merupakan segala sesuatu yang di dalamnya terkandung kemanfaatan dan kebaikan bagi manusia dengan tujuan memelihara *syara*'.

## b. Landasan Hukum Maşlahah

Terdapat beberapa dalil yang menjadi dasar hukum *maṣlaḥah*, salah satunya firman Allah SWT. dalam al-Qur'an Surat Yunus ayat 57:<sup>61</sup>

Artinya: "Wahai orang-orang yang beriman! Telah datang kepadamu suatu peringatan dari Tuhanmu dan obat bagi sesuatu di dalam dada, petunjuk serta rahmat bagi orang-orang mukmin". (QS.Yunus: 57)

Selain itu, Allah SWT. juga berfirman dalam al-Qur'an Surat an-Nisa' ayat  $28^{62}$ 

Artinya: "Allah hendak memberikan keringanan kepadamu, dan manusia dijadikan bersifat lemah". (QS. An-Nisa': 28)

-

<sup>&</sup>lt;sup>60</sup> Romli, Studi Perbandingan Ushul Fiqh (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2014), 218.

<sup>61</sup> QS. Yunus (10):57.

<sup>62</sup> QS. an-Nisa' (4): 28.

Dari dua ayat tersebut menjelaskan bahwa nilai-nilai ataupun prinsip yang dijadikan dasar penegakan hukum Islam didasarkan atas kemudahan, menjamin kemaslahatan sebagai bentuk kasih sayang Allah SWT. kepada umat manusia.

# c. Maşlaḥah dalam Pandangan Para Ulama

# 1) Maşlaḥah dalam Pandangan Imam Al-Ghazali

Dalam pemikirannya mengenai *maṣlaḥah*, imam al-Ghazali terlebih dahulu membagi *maṣlaḥah* berdasarkan ada atau tidak adanya dalil syara' yang mendukung atau membenarkan suatu *maṣlaḥah* tersebut. Berdasarkan terdapat atau tidaknya dalil syara' yang membenarkannya, imam al-Ghazali membagi *maṣlaḥah* menjadi tiga macam yaitu *maṣlaḥah* yang dibenarkan oleh syara', *maṣlaḥah* yang dibatalkan oleh syara', dan *maṣlaḥah* yang tidak dibenarkan dan tidak pula dibatalkan oleh syara'.

- a) *Maşlaḥah* yang dibenarkan oleh syara' merupakan jenis *maşlaḥah* yang memiliki dalil syara' yang membenarkannya, baik berupa A-Qur'an maupun sunah. Sehingga pada kesimpulannya, *maşlaḥah* bentuk ini kembali pada *qiyas* ataupun *ijma'*. Imam al-Ghazali mencontohkan *maṣlaḥah* yang dibenarkan oleh syara' dengan hukum mengharamkan makanan dan minuman yang memabukkan dengan diqiyaskan kepada khamar dengan tujuan memelihara akal.<sup>64</sup>
- b) *Maṣlaḥah* yang dibatalkan oleh syara' dalam pandangan imam al-Ghazali merupakan bentuk *maṣlahah* yang bertentangan dengan dalil

<sup>&</sup>lt;sup>63</sup> Abu Hamid Muhammad bin Muhammad al-Ghazali al-Thusi *tahqiq* Muhammad Abdu Salam Abdu Syafi, *Al-Mustashfa*, Maktabah Syamilah, h. 173.

<sup>&</sup>lt;sup>64</sup> Abu Hamid Muhammad bin Muhammad al-Ghazali al-Thusi, , *Al-Mustashfa*, 174.

syara' baik dalam A-Quran maupun hadist. imam al-Ghazali mencontohkan maslahah bentuk ini dengan pendapat seorang ulama' kepada seorang raja yang melakukan hubungan suami istri (*jima'*) pada siang hari bulan Ramadhan, hendaknya mereka dua bulan berturutturut. Ketika pendapat ulam' tersebut disanggah kenapa ulama' tersebut tidak memerintahkan raja untuk memerdekakan hamba sahaya, padahal raja tersebut kaya. Maka ulama' tersebut menjawab bahwa hukuman terhadap raja dengan memerintahkannya berpuasa dua bulan berturut-turut memberikan maşlahah daripada memerintahkan raja untuk memerdekakan hamba sahaya. Dikarenakan apabila raja diperintahkan untuk memerdekakan hamba sahaya, maka sangat mudah bagi sang raja untuk memerdekakan hamba sahaya untuk memenuhi kebutuhan syahwatnya.<sup>65</sup>

c) *Maṣlaḥah* yang tidak dibenarkan dan tidak pula dibatalkan oleh syara' merupakan bentuk *maṣlaḥah* yang tidak ditemukannya dalil yang membenarkannya atau membatalkannya.<sup>66</sup>

Lebih lanjut, imam al-Ghazali melakukan pembagian terhadap jenis *maṣlaḥah* yang tidak dibenarkan dan tidak pula dibatalkan oleh syara' ke dalam tiga jenis dengan berdasar kepada segi kekuatan substansinya. Adapun tiga jenis *maṣlaḥah* tersebut yaitu sebagai berikut. <sup>67</sup>

65 Abu Hamid Muhammad bin Muhammad al-Ghazali al-Thusi, , Al-Mustashfa, 174.

 <sup>&</sup>lt;sup>66</sup> Abu Hamid Muhammad bin Muhammad al-Ghazali al-Thusi, , *Al-Mustashfa*, 174.
 <sup>67</sup> Abu Hamid Muhammad bin Muhammad al-Ghazali al-Thusi, , *Al-Mustashfa*, 174-175.

## a) Maşlahah Darūriyyah

Maṣlaḥah ḍarūriyyah merupakan maṣlaḥah yang mengandung kepentingan primer berkaitan dengan penegakan kepentingan agama dan dunia. Lebih lanjut, imam al-Ghazali menyampaikan bahwa pemeliharaan terhadap lima prinsip atau dasar syara' merupakan penggolongan terhadap maṣlaḥah ḍarūriyyah. Adapun maksud dari lima prinsip tersebut yaitu, ḥifzu al-dīn (memelihara agama), ḥifzu al-nafs (memelihara jiwa), ḥifzu al-'aql (memelihara akal), ḥifzu al-nasl (memelihara keturunan), hifzu al-māl (memelihara harta).

# b) Maşlaḥah Ḥājiyyah

Maṣlaḥah ḥājiyyah merupakan maṣlaḥah yang berada pada tingkatan kedua yaitu hajat atau kebutuhan untuk menghindari sebuah kesulitan hidup.

# c) Maşlaḥah Taḥsīniyah

Maṣlaḥah taḥsīniyah merupakan maṣlaḥah yang berada pada tingkat ketiga yang bertujuab untuk memperindah atau mempercantik, mempermudah untuk mendapatkan beberapa keistimewaan.

# 2) Maşlaḥah dalam Pandangan Imam Al-Syatibi

Imam al-Syatibi menggunakan *maṣlaḥah* dalam menetapkan hukum ketika tidak ada dalil atau nash yang mengaturnya.<sup>68</sup> Imam al-Syatibi melakukan penghubungan antara *illat* dengan hukum yang selanjutnya pemikiran ini dikenal dengan konsep *maqāṣid sharī'ah*. Dalam substansi pemikiran al-Syatibi, *maṣlaḥah* 

<sup>&</sup>lt;sup>68</sup> Bahrul Hamdi, "*Mashlahah* dalam Paradigma Tokoh (Antara Al-Ghazali, Asy-Syatibi dan Najmuddin At-Thufi)", *ALHURRIYAH*, vol. 02, no. 02, (2017): 225.

terkandung dalam *maqāṣid sharī'ah*. <sup>69</sup> Berdasarkan hal tersebut, imam al-Syatibi melakukan pembagian terhadap *maṣlaḥah* menjadi tiga bagian yang didasarkan pada segi kekuatannya. Pembagian yang dilakukan imam al-Syatibi hampir sama dengan pembagian yang dilakukan oleh imam al-Ghazali akan tetapi memiliki perbedaan dalam penyebutan istilah, walaupun memiliki maksud yang sama. Adapun pembagian *maṣlaḥah* berdasarkan segi kekuatannya menurut imam al-Syatibi adalah sebagai berikut.

## a) Maşlahah Darūriyyah

Sama halnya dengan imam al-Ghazali, imam al-Syatibi juga menempatkan maṣlaḥah ḍarūriyyah dalam posisi yang paling tinggi. Dalam pandangan imam al-Syatibi, maṣlaḥah ḍarūriyyah, merupakan maṣlaḥah yang di dalamnya terkandung kepentingan penegakan agama dan dunia. Maṣlaḥah ḍarūriyyah berisi kepentingan primer. Imam al-Syatibi memberikan lima cakupan maṣlaḥah ḍarūriyyah yaitu ḥifzu al-dīn (memelihara agama), ḥifzu al-nafs (memelihara jiwa), ḥifzu al-'aql (memelihara akal), ḥifzu al-nasl (memelihara keturunan), ḥifzu al-māl (memelihara harta). darūriyyah

# b) Maşlahah Ḥājiyyah

Adapun *maṣlaḥah ḥājiyyah* dalam pandangan imam al-Syatibi merupakan *maṣlaḥah* yang dapat menghindari dari kesulitan dan kesusahan. Pendapat ini hampir sama dengan pendapat imam al-Ghazali dalam mendefinisikan *maṣlaḥah* ḥājiyyah.

.

<sup>&</sup>lt;sup>69</sup> Bahrul Hamdi, "Mashlahah dalam Paradigma Tokoh, (2017): 226.

## c) Maşlahah Tahsīniyah

Imam al-Syatibi memberikan definisi yang sama dengan imam al-Ghazali bahwa *maṣlaḥah taḥsīniyah* merupakan *maṣlaḥah* yang berada pada tingkat ketiga yang bertujuan untuk memperindah atau mempercantik, mempermudah untuk mendapatkan beberapa keistimewaan.<sup>70</sup>

## 3) Maşlahah dalam Pandangan Syaikh Izuddin bin Abd Al-Salam

Syaikh Izuddin bin Abd al-Salam melakukan pembagian terhadap bentuk bentuk-bentuk *maṣlaḥah*, syaikh Izuddin bin Abd al-Salam membaginya menjadi ada dua bentuk *maṣlaḥah*. <sup>71</sup>

- a) Mewujudkan manfaat, kebaikan dan kesenangan untuk manusia yang disebut *jalb al-maṣāliḥ* (membawa kebaikan). Kebaikan dan kesenangan ada yang dirasakan langsung oleh orang melakukan sesuatu perbuatan yang diperintahkan, tetapi ada juga kebaikan dan kesenangan dirasakan setelah perbuatan itu dilakukan, atau dirasakan hari kemudian, atau bahkan Hari Kemudian (akhirat). Segala perintah Allah SWT, berlaku untuk mewujudkan kebaikan dan manfaat seperti itu.
- b) Menghindari umat manusia dari kerusakan dan keburukan yang disebut *dar'u al-mafāsid*. Kerusakan dan keburukan pun ada yang langsung dirasakannya setelah melakukan perbuatan yang dilarang,

 $<sup>^{70}</sup>$  Ibrahim bin Musa bin Muhammad Lakhmi al-Gharnati terkenal sebagai Asy-Syatibi, *Al-Muwafaqaat*, juz II, (Daar Ibn Affan, 1997), 17-22.

<sup>&</sup>lt;sup>71</sup> Amin Farih, *Kemaslahatan dan Pembaharuan Hukum Islam*, (Semarang: Walisongo Press, 2008), 20.

ada juga yang merasakan sesuatu kesenangan ketika melakukan perbuatan dilarang itu, tetapi setelah itu yang dirasakannya adalah kerusakan dan keburukan. Misalnya: berzina dengan pelacur yang berpenyakit atau meminum minuman manis bagi yang berpenyakit gula.

# 4) Maşlaḥah dalam Pandangan Abdul Karim Zaidan

Demikian halnya dengan imam al-Ghazali, Abdul Karim Zaidan juga melakukan pembagian terhadap *maşlaḥah* menjadi tiga macam. Akan tetapi, pembagian yang dilakukan oleh Abdul Karim Zaidan menggunakan istilah yang berbeda dengan yang digunakan oleh imam al-Ghazali. Adapun tiga macam *maşlaḥah* menurut Abdul Karim Zaidan tersebut adalah sebagai berikut.

- a) *Maṣlaḥah al-mu'tabarah*, merupakan *maṣlaḥah* yang terdapat nash secara tegas yang membenarkan atau mendukung keberadaannya.

  Jenis *maṣlaḥah* ini, memiliki kesamaan dengan jenis *maṣlaḥah* yang disampaikan oleh imam al-Ghazali. *Maṣlaḥah al-mu'tabarah* mencakup segala bentuk kemaslahatan yang memiliki dalil atau nash, baik dalam al-Qur'an maupun hadis, seperti memelihara agama, memelihara jiwa dan lain sebagainya.
- b) *Maṣlaḥah al-mulghah*, merupakan *maṣlaḥah* yang bertentangan dengan nass yang ada dalam al-Quran maupun hadis.

c) *Maṣlaḥah al-mursalah*, merupakan *maṣlaḥah* yang tidak memiliki dali
yang mendukungnya dan tidak terdapat dalil yang bertentangan
dengannya.<sup>72</sup>

<sup>&</sup>lt;sup>72</sup> Rachmat Syafe'i, *Ilmu Ushul Fiqih*, (Bandung: Pustaka Setia, 2015), 117.

#### **BAB III**

## **METODE PENELITIAN**

Dalam sebuah penelitian ilmiah, metodologi merupakan suatu hal yang sangat penting yang harus ada di dalamnya. Sebagaimana yang disampaikan oleh Soerjono Soekanto, metodologi merupakan unsur mutlak yang harus ada dalam penelitian. Hal yang hampir sama juga disampaikan oleh Johnny Ibrahim, bahwa metodologi slah satu syarat yang harus dipenuhi dalam melakukan penelitian ilmiah. Menurut Johnny adanya metodologi ditujukan supaya penelitian ilmiah tersebut dapat dipertanggungjawabkan. Selain itu Johnny juga berpendapat bahwa metodologi dalam sebuah penelitian ilmiah memiliki peran untuk menghindarkan ilmu hukum beserta temuan-temuannya dari kemiskinan relevansi dan aktualisasi. metodologi dalam sebuah penelitian ilmiah memiliki peran untuk menghindarkan ilmu hukum beserta temuan-temuannya dari kemiskinan relevansi dan aktualisasi. metodologi dalam sebuah penelitian ilmiah memiliki peran untuk menghindarkan ilmu hukum beserta temuan-temuannya dari kemiskinan relevansi dan aktualisasi.

#### A. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris (yuridisempiris). Sebagaimana yang dijelaskan oleh Soerjono Soekanto, penelitian hukum empiris merupakan penelitian yang dilakukan terhadap identifikasi hukum tidak tertulis dan penelitian terhadap efektivitas hukum.<sup>75</sup>

## B. Pendekatan Penelitian

Berkaitan dengan jenis penelitian tersebut, pendekatan yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Dua pendekatan ini merupakan pendekatan yang penulis gunakan dalam penelitian ini. Hal tersebut

<sup>&</sup>lt;sup>73</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2015), h. 7.

<sup>&</sup>lt;sup>74</sup> Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2007), h. 26-28.

<sup>&</sup>lt;sup>75</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2015), h. 51.

dikarenakan dua pendekatan tersebut penulis anggap cocok dalam membahas pokok permasalahan dalam penelitian ini. Selain itu, sebagai penelitian hukum tentunya tidak bisa dilepaskan dari pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Sejalan dengan yang disampaikan oleh Peter Mahmud Marzuki yang menjelaskan bahwasanya penelitian hukum baik berupa penelitian dogmatik hukum maupun penelitian praktik hukum tidak bisa dilepaskan dari perundangundangan. Hal tersebut dikarenakan objek penelitian hukum adalah berbagai peraturan perundang-undangan yang menjadi fokus penelitian baik dogmatik hukum maupun praktik hukum. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) diperlukan untuk menganalisis terkait berbagai peraturan yang mendasarkan penerapan E-BPHTB dalam pemungutan pajak BPHTB di Kota Malang. Sedangkan pendekatan konseptual (*conseptual approach*) diperlukan untuk menganalisis konsep *maṣlaḥah* terhadap penerapannya.

#### C. Lokasi Penelitian

Dalam menentukan lokasi penelitian, tentunya penulis terlebih dahulu harus mempertimbangkan berbagai hal demi efektivitas penelitian ini. Berbagai pertimbangan tersebut didasarkan terhadap substansi serta fokus permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini. Selain itu, dalam menentukan lokasi penelitian, penulis juga mempertimbangkan beberapa aspek lain seperti waktu, jarak serta tenaga. Maka oleh sebab itu dalam penelitian ini penulis memilih lokasi penelitian di Kantor Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang yang beralamat di

<sup>&</sup>lt;sup>76</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Prenadamedia, 2016), h. 136

Perkantoran Terpadu Gedung B, Jl. Mayjend Sungkono, Arjowinangun, Kec. Kedungkandang, Kota Malang, Provinsi Jawa Timur.

### D. Metode Penentuan Subjek

Penentuan subjek dalam penelitian ini tentunya harus tepat dan mengena terhadap fokus permasalahan penelitian. Maka oleh sebab itu perlu adanya metode penentuan subjek yang digunakan dalam menentukan subjek penelitian. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode *non-probability sampling* dengan menggunakan teknik *judgmental* atau *purposive sampling*.

Secara sederhana *non-probability sampling* merupakan pemilihan sampel yang tidak didasarkan kepada hukum probabilitas.<sup>77</sup> Dengan kata lain penentuan sampel atau subjek tidak dilaksanakan secara acak. Hal ini mengakibatkan tidak adanya kesempatan yang sama terhadap suatu populasi maupun suatu unsur untuk dijadikan sampel. Soerjono Soekanto menjelaskan bahwa teknik *non-probability sampling* meliputi *quota sampling*, *accidental sampling*, *judmental* atau *purposive sampling*.<sup>78</sup>

Adapun *purposive sampling* atau *judgmental* merupakan teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu yang diterapkan oleh peneliti.<sup>79</sup> Teknik ini penulis gunakan dikarenakan untuk menjamin subjek ataupun sampel dalam penelitian ini sesuai dengan fokus penelitian ini. Selain itu penggunaan teknik

Ginas Ayomi, "Mengenal Non-Probability Sampling dalam Teknik Pengambilan Sampel", *Laboraturium Analisis Data dan Reakaya Kualitas*. <a href="https://lab\_adrk.ub.ac.id/id/mengenal-non-probability-sampling-dalam-teknik-pengambilan-sampel">https://lab\_adrk.ub.ac.id/id/mengenal-non-probability-sampling-dalam-teknik-pengambilan-sampel</a>/. Diakses tanggal 30 Maret 2023.

<sup>&</sup>lt;sup>78</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2015), 193-197.

<sup>&</sup>lt;sup>79</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2015), 196.

purposive sampling ditujukan untuk menjamin validitas data yang didapatkan dari sampel tersebut terhadap fokus permasalahan dalam penelitian ini.

## E. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini, penulis mengelompokkan jenis data yang digunakan menjadi dua kelompok, yaitu data primer dan data sekunder.

## 1. Data Primer

Soerjono Soekanto menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan data primer dalam penelitian hukum adalah data-data berupa bahan hukum yang mengikat.<sup>80</sup> Adapun menurut Bahder Johan Nasution, data primer merupakan data yang langsung diperoleh dari sumber pertama terkait permasalahan yang diangkat.<sup>81</sup> Maka oleh sebab itu, adapun data primer dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

- a. Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- b. Peraturan Daerah Kota Malang No.15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana yang telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Malang No. 4 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Malang No.15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

<sup>81</sup> Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), 167-168.

<sup>80</sup> Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta: UI Press, 2015), 52.

- c. Peraturan Walikota Malang Nomor 21 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pembayaran, Penyetoran dan Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- d. Peraturan Walikota Malang No. 79 Tahun 2019 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah
- e. Hasil wawancara dengan Pegawai Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang.
- f. Hasil penelitian berupa dokumen Kantor Badan Pendapatan Daerah
   (BAPENDA) Kota Malang.

#### 2. Data Sekunder

Sebagaimana yang dijelaskan oleh Soerjono Soekanto, data sekunder merupakan kelompok data yang digunakan untuk menjelaskan data primer seperti hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum dan rancangan undang-undang. Adapun data sekunder yang dimaksud dalam penelitian ini adalah kelompok data pendukung yang dibutuhkan untuk melengkapi data primer. Salah satu data sekunder yang sering digunakan dalam penelitian ini adalah buku yang ditulis oleh Soerjono Soekanto yang berjudul "Pengantar Penelitian Hukum".

## F. Metode Pengumpulan Data

Dalam mengumpulkan data yang digunakan dalam penelitian ini, penulis menggunakan dua metode, yaitu metode wawancara dan metode kepustakaan. Metode wawancara penulis gunakan untuk mengumpulkan data terkait dengan

<sup>82</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2015), 53.

penerapan E-BPHT dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) di Kota Malang dengan melakukan wawancara terhadap Pegawai Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang. Sedangkan dalam mencari data pendukung yang dibutuhkan sebagai data pelengkap, penulis menggunakan metode studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, buku, karya ilmiah serta artikel-artikel yang berkaitan dengan fokus permasalahan dalam penelitian ini. Dan untuk melengkapi data yang dibutuhkan dalam penelitian ini, penulis juga menggunakan metode dokumentasi berupa arsip dan lain sebagainya.

## G. Metode Pengolahan Data

# 1. Klasifikasi (*Classifying*)

Setelah data penulis kumpulkan melalui metode wawancara dan studi kepustakaan, selanjutnya data-data tersebut penulis klasifikasikan berdasarkan kategori tertentu. Dalam penelitian ini data-data yang penulis dapatkan pada awalnya diklasifikasikan berdasarkan sumbernya. Selanjutnya klasifikasi tersebut penulis kerucutkan menjadi tiga klasifikasi yaitu data terkait dengan regulasi maupun penerapan E-BPHTB dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang diperoleh melalui wawancara dengan pegawai BAPENDA Kota Malang, data terkait dengan penelitian-penelitian terkait permasalahan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Malang, dan data terkait teori maupun pemikiran mengenai konsep *maslahah*.

# 2. Analisis (Analyzing)

Analisis merupakan proses lanjutan setelah dilakukannya klasifikasi data sesuai kategori masing-masing data. Analisis ini penulis gunakan untuk mencari

jawaban terkait rumusan masalah yang penulis angkat. Dalam menganalisis data-data tersebut, penulis menggunakan metode analisis logika deduktif. Analisis menggunakan metode logika deduktif yaitu dengan menjelaskan permasalahan yang masih bersifat umum yang kemudian ditarik menjadi kesimpulan yang lebih khusus. Analisis dalam penelitian ini dilakukan dengan melakukan telaah terhadap penerapan E-BPHTB dalam pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BHTB) Kota Malang yang selanjutnya hasil dari telaah tersebut dianalisis kembali untuk mengaitkannya dengan tinjauan *maslahah*.

## 3. Verifikasi (*Verifying*)

Verifikasi data penulis gunakan untuk melakukan pengecekan kembali terhadap hasil analisis data dengan data yang penulis kumpulkan. Hal tersebut penulis lakukan untuk menjamin validitas hasil analisis dengan data yang ada di lapangan. Terdapat dua metode verifikasi yang penulis gunakan dalam penelitian ini. Metode pertama yaitu dengan mengecek kembali hasil analisis dengan datadata yang penulis kumpulkan. Metode kedua yaitu dengan memberikan hasil analisis penulis kepada pihak BAPENDA Kota Malang demi terjaminnya validitas hasil penelitian ini dengan data yang ada di lapangan.

## 4. Kesimpulan

Langkah terakhir dari pengolahan data dalam penelitian ini yaitu membuat kesimpulan. Kesimpulan ini berisi jawaban ringkas terhadap rumusan masalah dari penelitian ini yang diambil dari data-data yang sudah diolah. Dalam penelitian ini, penulis menarik kesimpulan didasarkan terhadap dua rumusan masalah.

## **BAB IV**

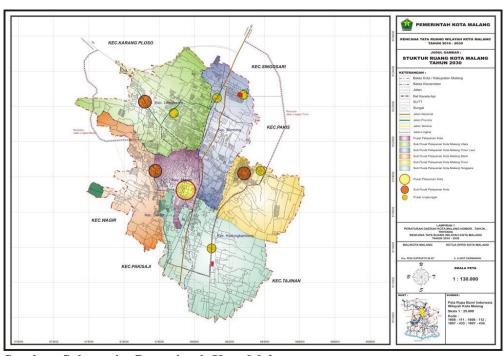
# HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

# A. Gambaran Umum Kota Malang

# 1. Kondisi Geografis Kota Malang

a. Peta Wilayah dan Letak Geografis

Gambar 4. 1 Peta Wilayah Kota Malang



Sumber: Sekretariat Pemerintah Kota Malang

Kota Malang merupakan salah satu kota yang berada di wilayah Provinsi Jawa Timur yang terletak di tengah-tengah wilayah Kabupaten Malang yang secara astronomis terletak 112,06°-112,07° Bujur Timur dan 7,06°-8,02° Lintang Selatan. Kota malang memiliki wilayah dengan luas 110,06 Km² yang tersebar dalam 5

Kecamatan dan 57 Kelurahan Adapun batas-batas Kota Malang adalah sebagai berikut.<sup>83</sup>

- Sebelah Utara: Berbatasan langsung dengan Kecamatan Singosari dan Kecamatan Karangpoloso yang kedua kecamatan tersebut merupakan wilayah Kabupaten Malang.
- Sebelah Timur: Berbatasan langsung dengan dua kecamatan dari Kabupaten Malang yaitu Kecamatan Pakis dan Kecamatan Pakis.
- Sebelah Selatan: Berbatasan dengan Kecamatan Tajian dan Kecamatan Pakisaji Kabupaten Malang.
- 4) Sebelah Barat: Berbatasan langsung dengan Kecamatan Wagir dan Kecamatan Dau Kabupaten Malang.

# b. Iklim

Seperti halnya dengan wilayah Indonesia pada umumnya, Kota Malang mengalami dua putaran iklim yaitu musim hujan dan musim kemarau. Adapun suhu udara Kota Malang sebagaimana yang tercatat pada tahun 2008, suhu rata-rata Kota Malang berkisar antara 22,7°C-25,1°C. Sedangkan suhu terpanas Kota Malang bisa mencapai 32,7°C. Adapun kelembapan udara Kota Malang berkisar 79%-86%, dengan kelembapan maksimum dapat mencapai 99% dan minimum dapat mencapai 40%. 84

<sup>&</sup>lt;sup>83</sup> Pemerintah Kota Malang, "Geografis Kota Malang", <a href="https://malangkota.go.id/geografis/">https://malangkota.go.id/geografis/</a>. Diakses tanggal 21 April 2023.

<sup>&</sup>lt;sup>84</sup> Ibid.

# 2. Keadaan Demografi

Pada tahun 2022, sebagaimana data dari Badan Pusat Statistik, Kota Malang memiliki jumlah penduduk sebanyak 846.126 jiwa yang terdiri dari 420.897 jiwa penduduk laki-laki, dan 425.229 jiwa penduduk perempuan. Angka tersebut mengalami peningkatan dari dua tahun sebelumnya, dengan peningkatan sebagai berikut.<sup>85</sup>

Tabel 4. 1 Jumlah Penduduk Kota Malang Tahun 2020-2022

No.	Kecamatan di Kota	Jumlah Penduduk Menurut Tahun		
	Malang	2020	2021	2022
1	Blimbing	182.331	182.504	182.693
2	Klojen	94.112	94.072	94.039
3	Kedung Kandang	207.428	208.075	208.741
4	Sukun	196.300	1964.487	196.689
5	Lowokwaru	163.639	163.795	163.964
Total Penduduk Kota Malang		843.810	844.933	846.126

Sumber: Data Badan Pusat Statistik

Adapun pada tahun 2022 jika data penduduk Kota Malang dikelompokkan berdasar jenis kelamin dan umur sebagaimana data dari Badan Pusat Statistik adalah sebagai berikut.<sup>86</sup>

<sup>85</sup> Badan Pusat Statistik, "Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan dan Jenis Kelamin di Kota Malang (Jiwa), 2020-2022", <a href="https://malangkota.bps.go.id/indicator/12/48/1/jumlah-penduduk-menurut-kecamatan-dan-jenis-kelamin.html">https://malangkota.bps.go.id/indicator/12/48/1/jumlah-penduduk-menurut-kecamatan-dan-jenis-kelamin.html</a>, Diakses tanggal 21 April 2023.

<sup>86</sup> Badan Pusat Statistik, "Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin di Kota Malang (Jiwa), 2020-2022". https://malangkota.bps.go.id/indicator/12/51/1/jumlah-penduduk-menurut-kelompok-umur-dan-jenis-kelamin-di-kota-malang.html, Diakses tanggal 21 April 2023.

Tabel 4. 2 Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin Tahun 2022

Kelompok Umur	Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin		
	Laki-laki	Perempuan	Total
0-4	30.593	28.963	59.556
5-9	31.926	30.584	62.510
10-14	32.008	30.405	62.413
15-19	31.480	30.021	61.501
20-24	33.113	31.924	65.037
25-29	33.673	32.581	66.254
30-34	34.161	32.805	66.966
35-39	33.828	32.671	66.499
40-44	32.200	31.565	63.765
45-49	29.026	29.532	58.558
50-54	26.225	28.171	54.396
55-59	22.926	25.579	48.505
60-64	19.012	21.082	40.094
65-69	14.192	16.636	30.828
70-74	8.813	10.703	19.516
75+	7.721	12.007	19.728
Kota Malang	420.897	425.229	846.126

Sumber: Data Badan Pusat Statistik

### B. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

# 1. Profil Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang

Sampai saat ini, Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan tersebut terjadi baik terhadap tugas dan fungsi hingga perubahan nama. Jika ditelusuri lebih jauh, berdirinya Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang diawali dengan pembentukan Dinas Pendapatan Daerah Kotapraja pada tahun 1970. Pembentukan

Dinas Pendapatan Daerah Kotapraja Malang ini didasarkan kepada Surat Keputusan Walikota Malang Nomor 4/U tanggal 01 Januari 1970.

Pada tahun 1973, Dinas Pendapatan Daerah Kotapraja Malang berubah nama menjadi Dinas Pendapatan Daerah Tingkat II Malang. Perubahan tersebut didasarkan kepada Keputusan Walikota Malang Nomor 45/U Tahun 1973 tentang Struktur Organisasi Dinas Pendapatan. Alasan adanya perubahan tersebut adalah demi mendukung serta menunjang pelaksanaan tugas dan fungsi Dinas Pendapatan Kota Malang serta untuk menyesuaikan kebutuhan yang diakibatkan karena adanya peningkatan volume dan jenis pekerjaan di Kota Malang.

Dalam kurun waktu beberapa tahun kemudian Dinas Pendapatan Daerah Tingkat II Malang mengalami beberapa perubahan yang mendasar melalui beberapa peraturan, yang antara lain sebagai berikut.

- a. Peraturan Daerah Kotamadya Dati II Malang Nomor 18 Tahun 1989
   tentang Susunan Organisasi Dispenda Malang.
- b. Peraturan Daerah Kotamadya Dati II Malang Nomor 9 Tahun 1996 tentang Perubahan Dispenda Kotamadya Daerah Tingkat II Malang ditingkatkan klasifikasinya menjadi tipe A.

Selanjutnya, dengan adanya Otonomi Daerah yang secara resmi berlaku sejak tanggal 1 Januari 2001, Pemerintah Daerah Kota Malang menguatkan kembali kedudukan Dispenda Kota Malang dengan diterbitkannya Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 9 Tahun 2000 tentang Pembentukan, Kedudukan, Tugas Pokok dan Struktur Organisasi Dinas sebagai Unsur Pelaksana Pemerintah Daerah.

Selanjutnya mengenai tugas pokok dan fungsi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang tersebut diatur melalui Keputusan Walikota Malang Nomor 10 Tahun 2001 tentang Uraian, Tugas, Fungsi, dan Tata Kerja Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang.

Pada tahun-tahun berikutnya, Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang terus mengalami perubahan serta penyesuaian. Perubahan maupun penyesuaian tersebut dilakukan melalui beberapa peraturan yaitu Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 6 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang serta Peraturan Walikota Malang Nomor 58 Tahun 2008 tentang Uraian Tugas Pokok, Fungsi, dan Tata Kerja Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang.

Pada tahun 2009, dengan diterbitkannya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang di dalamnya mengatur terkait pelimpahan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan kepada Pemerintah Daerah, maka Pemerintah Daerah Kota Malang menerbitkan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan.

Diterbitkannya Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan memaksa adanya perubahan serta penyesuaian terhadap struktur Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang. Maka oleh sebab itu, pada tahun 2012 Walikota Malang menerbitkan Peraturan Walikota Malang Nomor 54 tahun 2012 tentang Uraian Tugas Pokok, Fungsi dan Tata Kerja Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang.

Kemudian pada tanggal 2 Januari 2017 dengan diterbitkannya Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah, Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang resmi berubah nama menjadi Badan Pelayanan Pajak Daerah (BP2D) Kota Malang. Tidak berselang lama, pada tahun 2019 melalui Peraturan Walikota Malang Nomor 79 Tahun 2019 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah, Badan Pelayanan Pajak Daerah (BP2D) Kota Malang resmi berganti nama menjadi Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang.<sup>87</sup>

# 2. Struktur Organisasi Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang

Bagan 4. 1 Struktur Organisasi Badan Pendapatan Daerah Kota Malang



Sumber: Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang

87 Badan Pendapatan Daerah Kota Malang, "Selayang Pandang Sejarah Badan Pelayanan Pajak

O' Badan Pendapatan Daerah Kota Malang, "Selayang Pandang Sejarah Badan Pelayanan Pajak Daerah Kota Malang", <a href="https://bapenda.malangkota.go.id/profil/selayang-pandang/">https://bapenda.malangkota.go.id/profil/selayang-pandang/</a>, diakses tanggal O5 Maret 2023.

Struktur organisasi Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang tentunya dibentuk untuk memenuhi kebutuhan Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang dalam melaksanakan tugas dan fungsinya. Setiap bagian maupun bidang yang ada dalam struktur organisasi BAPENDA tersebut tentunya memiliki tugas pokok dan fungsi masing-masing. Adapun mengenai tugas dan fungsi dari setiap bagian maupun bidang yang ada dalam struktur organisasi Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang diatur secara rinci dalam Peraturan Walikota Malang Nomor 79 Tahun 2019 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah.<sup>88</sup>

# 3. Visi dan Misi Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang

Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang merumuskan visi, misi dan program dengan mengacu pada visi dan misi Kepala Daerah periode 2018-2023 yaitu sebagai berikut.<sup>89</sup>

### a. Visi

"Kota Malang BERMARTABAT"

### b. Misi

 Menjamin Akses dan Kualitas Pendidikan, Kesehatan dan Layanan Dasar Lainnya Bagi Semua Warga.

88 Peraturan Walikota Malang No. 79 Tahun 2019 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas

dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah
<sup>89</sup> Badan Pendapatan Daerah Kota Malang, "Rencana Strategis Badan Pendapatan Daerah Kota Malang Tahun 2018-2023".

- Mewujudkan Kota Produktif dan Berdaya Saing Berbasis Ekonomi Kreatif, Keberlanjutan dan Keterpaduan.
- 3) Mewujudkan Kota yang Rukun dan Toleran Berasaskan Keberagaman dan Keberpihakan terhadap Masyarakat Rentan dan Gender.
- 4) Memastikan Kepuasan Masyarakat atas Layanan Pemerintah yang Tertib Hukum, Profesional dan akuntabel.

# 4. Tugas dan Fungsi Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang

Dalam menjalankan tugas dan fungsinya, Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang mengacu kepada Peraturan Walikota Malang No. 79 Tahun 2019 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah. Dalam peraturan tersebut sudah diatur mengenai tugas dan fungsi dari Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang. Sebagaimana yang tertera dalam Pasal 4 Peraturan Walikota Malang No. 79 Tahun 2019, Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang memiliki tugas dan fungsi sebagai berikut. 90

## a. Tugas

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Walikota Malang No. 79 Tahun 2019, Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang

<sup>&</sup>lt;sup>90</sup> Pasal 4 Peraturan Walikota Malang No. 79 Tahun 2019 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah.

bertugas untuk melaksanakan kebijakan daerah di bidang pengelolaan pendapatan pajak daerah dan tugas pembantuan lainnya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

# b. Fungsi

Dalam Pasal 4 ayat (2) Peraturan Walikota Malang No. 79 Tahun 2019 dalam melaksanakan tugasnya, Badan Pendapatan Daerah menyelenggarakan dua belas fungsi yaitu sebagai berikut.

- 1) perumusan kebijakan di bidang pengelolaan pendapatan asli daerah;
- 2) penyusunan perencanaan strategis dan rencana kerja tahunan;
- pelaksanaan tugas dukungan teknis di bidang pengelolaan pendapatan
   Pajak Daerah;
- 4) pelaksanaan pemungutan Pajak Daerah;
- 5) pengoordinasian penerimaan PAD;
- 6) pemantauan, evaluasi, dan pelaporan pelaksanaan tugas dukungan teknis di bidang pengelolaan pendapatan Pajak Daerah;
- 7) pembinaan teknis pelaksanaan fungsi penunjang penyelenggaraan urusan pemerintahan daerah bidang keuangan lingkup pengelolaan pendapatan Pajak Daerah;
- 8) pengelolaan barang milik daerah yang berada dalam penguasaannya;
- 9) pemberdayaan dan pembinaan jabatan fungsional;
- 10) pelaksanaan administrasi di bidang pendapatan asli daerah;

- 11) pelaksanaan evaluasi dan pelaporan di bidang pendapatan asli daerah; dan
- 12) pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh walikota di bidang pengelolaan PAD.

# Daftar Program Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang

Dalam mendukung pelaksanaan tugas dan fungsinya, Badan Pendapatan Daerah Kota Malang menerapkan beberapa program. Program ini dirumuskan dalam Rencana Strategis Badan Pendapatan Daerah Kota Malang Tahun 2018-2023. Adapun program-program tersebut adalah sebagai berikut. 91

- a. Program Perencanaan dan Pengembangan PAD
- b. Program Pelayanan Pajak Daerah
- c. Program Pengendalian Pajak Daerah

## C. Hasil Penelitian

Setelah melakukan penelitian ke lapangan, diperoleh hasil penelitian yang meliputi berbagai data salah satunya berupa hasil wawancara dengan Bapak Sukaryadi, selaku Pegawai Analis Pajak dan Retribusi Daerah Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang. Dalam melakukan wawancara penulis membagi materi wawancara menjadi dua cakupan materi yaitu materi pertama mengenai pengelolaan pajak Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

<sup>&</sup>lt;sup>91</sup> Badan Pendapatan Daerah Kota Malang, "Rencana Strategis Badan Pendapatan Daerah Kota Malang Tahun 2018-2023".

(BPHTB) Kota Malang dan materi wawancara kedua mengenai penerapan E-BPHTB dalam Pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Malang.

Mengenai cakupan materi wawancara pertama yaitu mengenai pengelolaan pajak Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Malang, penulis mengajukan 4 (empat) butir pertanyaan yang sudah disesuaikan dengan kebutuhan data dalam penelitian ini.

Pertanyaan pertama yaitu, apa yang menjadi dasar hukum terhadap pengelolaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Malang? Atas pertanyaan ini Bapak Sukaryadi memberikan jawaban sebagai berikut.

"Dalam mengelola pajak BPHTB Kota Malang, BAPENDA Kota Malang berdasar kepada Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Selain itu terdapat juga Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Karena dalam kedua undang-undang tersebut belum terdapat mengenai petunjuk pelaksanaan (Juklak) dan petunjuk teknis (Juknis), BAPENDA Kota Malang tetap berdasar pada Peraturan Daerah yang lama yaitu Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Selain itu terdapat juga beberapa Peraturan Wali Kota Malang yang mengatur terkait pemungutan pajak BPHTB di Kota malang salah satunya yaitu Peraturan Walikota Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Pembayaran Penyetoran dan Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan."

Pertanyaan yang kedua yaitu, bagaimana potensi pajak BPHTB di Kota Malang? Adapun jawaban Bapak Sukaryadi memberikan jawaban sebagai berikut.

"Pajak BPHTB di Kota Malang, menurut kami (BAPENDA Kota Malang)masih potensial karena Malang merupakan kota berkembang menuju kota metropolitan

.

<sup>&</sup>lt;sup>92</sup> Sukaryadi, wawancara, (Malang, 3 April 2023)

sehingga terjadi banyak pembangunan yang membutuhkan lahan sehingga banyak terjadi transaksi jual beli". <sup>93</sup>

Pertanyaan yang ketiga yaitu, siapa yang memiliki wewenang/tanggung jawab terhadap pengelolaan/pemungutan pajak BPHTB Kota Malang? Bapak Sukaryadi pun menjawab sebagai berikut.

"Bahwa secara baku pengelolaan pajak BPHTB menjadi tanggung jawab atau wewenang dari BAPENDA Kota Malang, dan secara tugas dan fungsi dilaksanakan oleh sub bidang Pajak Daerah I yang meliputi pemberkasan, penelitian, verifikasi dan validasi". 94

Pertanyaan yang keempat yaitu, apakah ada kendala dalam proses pemungutan BPHTB di Kota Malang? Atas pertanyaan ini Bapak Sukaryadi memberikan jawaban sebagai berikut.

"Ditahun 2023 tidak kendala, akan tetapi pada tahun 2022 terdapat ketimpangan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan harga real pasar yang mengakibatkan terjadi perdebatan untuk menentukan nilai BPHTB-nya. Akan tetapi pada tahun 2023 sudah ditetapkan Nilai Jual Objek (NJOP) yang baru". 95

Untuk memastikan kendala dalam pemungutan BPHTB Kota malang yang penulis temukan di dalam penelitian terdahulu benar-benar tidak terjadi lagi, penulis memunculkan pertanyaan lanjutan dari pertanyaan keempat yaitu, bahwasanya dalam salah satu penelitian yang terdahulu menyampaikan setidaknya terdapat tiga kendala dalam pemungutan pajak BPHTB di Kota Malang yaitu pertama, mengenai bahwa masih banyak masyarakat yang melakukan transaksi di bawah NJOP. Kedua, ditemukannya beberapa berkas yang masuk terkait pengurusan BPHTB yang masih palsu. Ketiga, tanah dan/atau bangunan yang

<sup>94</sup> Sukaryadi, wawancara, (Malang, 3 April 2023)

\_

<sup>93</sup> Sukaryadi, wawancara, (Malang, 3 April 2023)

<sup>95</sup> Sukaryadi, wawancara, (Malang, 3 April 2023)

dilaporkan tidak sesuai. Apakah ketiga kendala tersebut sudah tidak terjadi lagi pada saat ini? Bapak Sukaryadi pun menjawab sebagai berikut.

"Itu sudah terminimalisir, memang masih terjadi tapi sudah bisa diminimalisir". 96

Sedangkan dalam melakukan wawancara mengenai materi wawancara kedua terkait penerapan E-BPHTB dalam Pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Malang, penulis mengajukan 9 (sembilan) butir pertanyaan yaitu sebagai berikut.

Pertanyaan yang pertama yaitu, apa itu E-BPHTB Kota Malang? Bapak Sukaryadi memberikan jawaban mengenai E-BPHTB sebagai berikut.

"E-BPHTB merupakan aplikasi yang digunakan oleh BAPENDA Kota Malang dalam hal pengajuan berkas pembayaran BPHTB yang bertujuan untuk meminimalisir kontak wajib pajak dengan petugas pajak sehingga meminimalisir terjadinya KKN (Korupsi, Kolusi dan Nepotisme). Selain itu dengan sistem online menyebabkan data bisa terkumpul dalam data base yang lebih rapi jika dibandingkan dengan sistem manual". 97

Untuk mendapatkan jawaban lebih mendalam, penulis menanyakan pertanyaan lanjutan dari pertanyaan pertama yaitu, apakah penggunaan E-BPHTB ini sifatnya wajib bagi wajib pajak? Adapun jawaban Bapak Sukaryadi sebagai berikut.

"Sejak pertama kali diberlakukan pemungutan pajak BPHTB wajib melalui E-BPHTB bagi semua jenis transaksi kecuali lelang dan transaksi apartemen. Karena memang sistem E-BPHTB belum bisa diterapkan untuk dua transaksi tersebut (lelang dan transaksi apartemen)". 98

<sup>97</sup> Sukaryadi, wawancara, (Malang, 3 April 2023)

<sup>96</sup> Sukaryadi, wawancara, (Malang, 3 April 2023)

<sup>98</sup> Sukaryadi, wawancara, (Malang, 3 April 2023)

Pertanyaan yang kedua yaitu, apa yang menjadi dasar hukum penerapan E-BPHTB di Kota Malang? Terhadap pertanyaan ini Bapak Sukaryadi memberikan jawaban sebagai berikut.

"Yang menjadi dasar hukum penerapan E-BPHTB Kota Malang adalah Peraturan Walikota Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Pembayaran Penyetoran dan Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan." <sup>99</sup>

Pertanyaan yang ketiga yaitu, kapan E-BPHTB mulai diterapkan? Bapak Sukaryadi pun menjawab sebagai berikut.

"E-BPHTB pertama kali diperlakukan yaitu pada pertengahan tahun 2020 tepatnya pada bulan April 2020." <sup>100</sup>

Pertanyaan yang keempat yaitu, siapa yang memiliki tanggung jawab terhadap pengelolaan ataupun pengoperasian E-BPHTB? Bapak Sukaryadi memberikan jawaban sebagai berikut.

"Ada 3 organ yang bertanggung jawab atas pelaksanaan E-BPHTB yaitu staf pelaksana, Kepala Sub Bidang Pajak Daerah I, dan Kepala Bidang Pajak Daerah". <sup>101</sup>

Pertanyaan yang kelima yaitu, bagaimana mekanisme pemungutan pajak BPHTB Kota Malang melalui E-BPHTB? Bapak Sukaryadi menjawab sebagai berikut.

"Untuk mekanisme maupun SOP terkait pembayaran pajak BPHTB melalui E-BPHTB sudah ada draf SOP-nya baik bagi PPAT maupun bagi wajib pajak. Nanti saya printkan dan nanti bisa dibaca sendiri. Namun dari BAPENDA sendiri, setelah semua data dimasukkan dalam E-BPHTB selanjutnya berkas akan melalui tahapan verifikasi yang terdiri dari 3 (tiga) tahapan verifikasi yaitu verifikasi pertama dilakukan oleh staf pelaksana, apabila staf pelaksana menanggap data ataupun berkas sudah lengkap dan benar maka akan dinaikkan ke tahap verifikasi selanjutnya oleh kepala sub bidang, akan tetapi apabila staf pelaksana

100 Sukaryadi, wawancara, (Malang, 3 April 2023)

<sup>&</sup>lt;sup>99</sup> Sukaryadi, wawancara, (Malang, 3 April 2023)

<sup>&</sup>lt;sup>101</sup> Sukaryadi, wawancara, (Malang, 3 April 2023)

mendapatkan data/berkas terdapat kesalahan ataupun kekurangan maka berkas akan dikembalikan. Tahap verifikasi kedua dilakukan oleh kepala sub bidang, apabila kepala sub bidang menanggap data ataupun berkas sudah lengkap dan benar maka akan dinaikkan ke tahap verifikasi selanjutnya oleh kepala bidang, akan tetapi apabila kepala sub bidang mendapatkan data/berkas terdapat kesalahan ataupun kekurangan maka berkas akan dikembalikan. Tahap verifikasi ketiga dilakukan oleh kepala bidang, apabila kepala bidang menanggap data ataupun berkas sudah lengkap dan benar maka akan dinaikkan ke tahap pembayaran, akan tetapi apabila kepala bidang mendapatkan data/berkas terdapat kesalahan ataupun kekurangan maka berkas akan dikembalikan. Apabila semua verifikasi sudah dilewati, wajib pajak bisa langsung melakukan ke pembayaran ke tempat pembayaran yaitu bank yang ditunjuk dalam hal ini Bank Jatim". 102

Pertanyaan yang keenam yaitu, bagaimana dampak penerapan E-BPHTB terhadap proses pemungutan pajak BPHTB di Kota Malang? terhadap pertanyaan ini, Bapak Sukaryadi memberikan jawaban.

"Dengan diterapkannya E-BPHTB sangat mempermudah dan mempercepat proses pemungutan BPHTB, mulai dari proses pengajuan hingga proses pembayaran. Dengan pemungutan BPHTB melalui E-BPHTB juga mengakibatkan data bisa terkumpul dalam data bis yang lebih rapi jika dibandingkan dengan sistem manual". <sup>103</sup>

Pertanyaan yang ketujuh yaitu, apakah ada kendala dalam penerapan E-BPHTB? Bapak Sukaryadi memberikan jawaban sebagai berikut.

"Sampai saat ini tidak ada kendala yang terlalu serius, paling kekurangan berkas seperti kesalahan dalam penulisan nama, semuanya kesalahan minor saja yang mudah diatasi, berkaitan dengan data ataupun berkas yang kurang pun masih bisa dilengkapi. Mengenai sistem aplikasi pun sampai saat ini tidak pernah terjadi gangguan maupun eror." <sup>104</sup>

Pertanyaan yang kesembilan yaitu, bagaimana upaya dari BAPENDA Kota Malang dalam mengoptimalkan penerapan E-BPHTB di Kota Malang? Bapak Sukaryadi pun menjawab sebagai berikut.

103 Sukaryadi, wawancara, (Malang, 3 April 2023)

<sup>&</sup>lt;sup>102</sup> Sukaryadi, wawancara, (Malang, 3 April 2023)

<sup>&</sup>lt;sup>104</sup> Sukaryadi, wawancara, (Malang, 3 April 2023)

"Kita (BAPENDA) terus mengoptimalkan penggunaan E-BPHTB dengan terus melakukan sosialisasi baik kepada PPAT maupun melakukan FGD (Forum Group Discustion) kepada masyarakat untuk memberitahukan bahwa pemungutan pajak BPHTB di Kota Malang dilakukan melalui E-BPHTB". 105

Selain data berupa hasil wawancara, didapatkan juga dokumen mengenai Standar Operasional Prosedur (SOP) BPHTB bagi PPAT/PPATS dan wajib pajak. Dari hasil penelitian, penulis dapatkan juga dokumentasi berupa data terkait Laporan Perolehan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) Kota Malang tahun 2018-2023. Selain itu, penulis juga memperoleh data terkait jumlah berkas yang telah melakukan pembayaran pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Malang tahun 2020-2023. Kedua data tersebut penulis dapatkan dari Bidang Perencanaan dan Pengembangan PAD Badan Daerah Pendapatan (BAPENDA) Kota Malang/ Adapun Laporan Perolehan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) Kota Malang tahun 2018-2023 adalah sebagai berikut.

Tabel 4. 3 Laporan Target dan Realisasi BPHTB Kota Malang Tahun 2018-2023

No.	TAHUN	TARGET	REALISASI	PRESE	KETERA
				NTASE	NGAN
1	2018	170.600.000.000,00	171.779.737.664,50	100,69	
2	2019	205.100.000.000,00	152.113.489.720,00	74,17	
3	2020	171.035.881.718,76	119.038.292.852,00	69,60	
4	2021	180.000.000.000,00	182.218.037.339,00	101,23	
5	2022	210.000.000.000,00	213.015.881.187,00	101,44	
6	2023	500.500.000.000,00	23.846.227.652,00	5,24	SAMPAI
					31 Maret
					2023

Sumber: Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang

-

<sup>&</sup>lt;sup>105</sup> Sukaryadi, wawancara, (Malang, 3 April 2023)

Sedangkan data terkait jumlah berkas yang telah melakukan pembayaran pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Malang tahun 2020-2023 adalah sebagai berikut.

Tabel 4. 4 Rekapitulasi Jumlah Berkas Pembayaran BPHTB Melalui E-BPHTB Tahun 2020-2023

No.	TAHUN	JUMLAH	KETERANGAN
1	2020	4.424	
2	2021	6.232	
3	2022	7.482	
4	2023	724	SAMPAI 31 Maret 2023

Sumber: Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang

### D. Pembahasaan

# 1. Implementasi E-BPHTB dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak BPHTB Kota Malang

Pemungutan pajak BPHTB secara umum merupakan wewenang pemerintah daerah kabupaten atau kota. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Poin k Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Sehingga pemungutan pajak BPHTB di Kota Malang merupakan wewenang ataupun tanggung jawab dari Pemerintah Daerah Kota Malang.

Walaupun demikian, secara khusus dalam struktur Pemerintahan Daerah Kota Malang pemungutan pajak BPHTB menjadi wewenang dari Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang. Hal tersebut didasarkan terhadap Pasal 4 ayat (1) Peraturan Walikota Malang Nomor 79 Tahun 2019 tentang

Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah. Di dalamnya dijelaskan bahwa Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang memiliki tugas terkait pelaksanaan kebijakan dibidang pengelolaan Pajak Daerah termasuk pajak BPHTB. Adanya peraturan tersebut sekaligus menjadi dasar Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang menerapkan sistem E-BPHTB dalam pemungutan pajak BPHTB di Kota Malang.

Jika dilihat ke dalam proses pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Malang, maka terdapat sebuah sistem yang begitu tersistematis yang dijalankan melalui E-BPHTB. E-BPHTB sendiri merupakan sistem aplikasi yang digunakan oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang dalam hal pengajuan berkas pembayaran pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang diterapkan di wilayah pemerintahan daerah Kota Malang. 106 Diberlakukannya E-BPHTB sudah mulai direncanakan sejak tahun 2016 sebagai bagian dari rencana strategis Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang Tahun 2013-2018, yang pada saat itu Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang masih bernama Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang. 107 Dan pada pertengahan tahun 2020 tepatnya pada bulan April 2020 E-BPHTB mulai diberlakukan. 108 Dan untuk mempertegas pemberlakuan E-BPHTB, pada tahun 2021 Walikota Malang mengeluarkan Peraturan Walikota Malang Nomor 21 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pembayaran,

<sup>108</sup> Sukaryadi, Wawancara, 3 April 2023

<sup>&</sup>lt;sup>106</sup> Sukaryadi, wawancara, (Malang, 3 April 2023)

<sup>&</sup>lt;sup>107</sup> Badan Pendapatan Daerah Kota Malang, "Rencana Strategis Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang Tahun 2013-2018", <a href="https://bapenda.malangkota.go.id/wp-content/uploads/2016/03/RENSTRA DISPENDA 2013 2018.pdf">https://bapenda.malangkota.go.id/wp-content/uploads/2016/03/RENSTRA DISPENDA 2013 2018.pdf</a>, Diakses tanggal 6 April 2023.

Penyetoran, dan Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Terdapat beberapa alasan diberlakukannya E-BPHTB salah satunya untuk mengurangi kontak langsung wajib pajak dengan petugas pajak. Sehingga dengan adanya sistem E-BPHTB dapat membuat pelayanan pajak daerah terkhususnya pemungutan pajak BPHTB lebih transparan, jujur dan tanpa biaya tambahan. 109 Selain itu diterapkannya E-BPHTB dapat mempermudah serta mempercepat proses pemungutan pajak BPHTB, mulai dari proses pengajuan hingga proses pembayaran. 110 Alasan lain pemberlakuan pembayaran pajak BPHTB melalui E-BPHTB sebagaimana yang tercantum dalam pertimbangan poin (b) Peraturan Walikota Malang Nomor 21 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pembayaran, Penyetoran dan Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, ditujukan untuk dapat mengikuti perkembangan di masyarakat serta dapat mengoptimalkan dan meningkatkan pendapatan asli daerah. Hal tersebut dikarenakan bahwa ketentuan mengenai tata cara pembayaran sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Walikota Malang Nomor 55 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pembayaran, Penyetoran dan Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, belum mampu mengikuti perkembangan di masyarakat dan mengoptimalkan peningkatan pendapatan daerah, maka peraturan tersebut perlu di sempurnakan.

\_

110 Sukaryadi, wawancara, (Malang, 3 April 2023)

<sup>&</sup>lt;sup>109</sup> Endang Sukarelawati, "Badan Kota Malang Segera Terapkan Pajak BPHTB Secara Daring", Antara Jatim. <a href="https://jatim.antaranews.com/berita/352922/bapenda-kota-malang-segera-terapkan-pajak-bphtb-secara-daring">https://jatim.antaranews.com/berita/352922/bapenda-kota-malang-segera-terapkan-pajak-bphtb-secara-daring</a>. Diakses tanggal 10 April 2023.

Secara umum, pengoperasian E-BPHTB dalam pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Malang merupakan tugas dari Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang. Akan tetapi secara khusus mengenai tugas dan fungsi tersebut dijalankan oleh Sub Bidang Pajak Daerah I, mulai pemberkasan, penelitian, verifikasi dan validasi.<sup>111</sup>

Selanjutnya, mengenai mekanisme sistem E-BPHTB, sebagaimana yang dijelaskan oleh Lawrence M. Friedman, suatu sistem akan bisa bekerja apabila ada *input*. Hal demikian juga berlaku pada sistem pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Malang yang dilakukan melalui E-BPHTB. Dalam sistem pemungutan pajak BPHTB di Kota Malang yang dilakukan melalui E-BPHTB maka terlebih dahulu harus terdapat aktivitas perolehan hak atas tanah dan bangunan baik oleh pribadi maupun badan hukum. Selanjutnya pribadi maupun badan hukum yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan harus mendaftarkannya kepada perangkat daerah dalam hal ini Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang melalui aplikasi E-BPHTB. Setelah wajib pajak melakukan pendaftaran dan melengkapi data dan persyaratan, maka sistem E-BPHTB pun akan mulai bekerja.

Dalam sistem aplikasi E-BPHTB, proses pemungutan pajak BPHTB Kota Malang akan dimulai dengan masuknya permohonan oleh wajib pajak dengan mengisi data serta melengkapi persyaratan permohonan secara online melalui

<sup>111</sup> Sukaryadi, wawancara, (Malang, 3 April 2023)

<sup>&</sup>lt;sup>112</sup> Lawrence M. Friedman, *Sistem Hukum: Perspektif Ilmu Sosial*, (Bandung: Nusa Media, 2019), h. 14.

website E-BPHTB Kota Malang. Akan tetapi sebelum mengajukan permohonan, wajib pajak terlebih dahulu harus melakukan proses pendaftaran akun wajib pajak untuk mendapatkan akun. Selanjutnya, dalam proses permohonan tersebut wajib pajak juga akan diminta untuk memilih PPAT ataupun Notaris untuk transaksi. Setelah semua data dan persyaratan permohonan lengkap, PPAT atau Notaris yang dipilih wajib pajak akan melakukan verifikasi berkas wajib pajak dalam E-BPHTB sebelum diserahkan ke Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang. Selain itu PPAT atau notaris juga bertugas untuk membantu wajib pajak dalam menghitung BPHTB yang terhutang.<sup>113</sup> Apabila PPAT atau notaris menemukan kesalahan atau kekurangan, maka PPAT dapat mengembalikan permohonan wajib pajak untuk diperbaiki dan dilengkapi. Dan apabila PPAT atau notaris sudah menganggap data dan berkas sudah lengkap dan benar maka akan disetujui untuk diajukan ke Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang. Setelah data dan berkas wajib pajak lolos verifikasi PPAT atau notaris, maka pihak Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang akan melakukan verifikasi kembali. Proses verifikasi oleh Badan Pendapatan Kota Malang dilakukan dalam tiga tahap.

Verifikasi pertama dilakukan oleh staf pelaksana, apabila staf pelaksana menanggap data ataupun berkas sudah lengkap dan benar maka akan dinaikkan ke tahap verifikasi selanjutnya oleh kepala sub bidang, akan tetapi apabila staf pelaksana mendapatkan data/berkas masih terdapat kesalahan ataupun kekurangan maka berkas akan dikembalikan. Tahap verifikasi kedua dilakukan oleh kepala sub

<sup>&</sup>lt;sup>113</sup> Lampiran Peraturan Walikota Malang No. 21 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pembayaran, Penyetoran dan Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

bidang, apabila kepala sub bidang menanggap data ataupun berkas sudah lengkap dan benar maka akan dinaikkan ke tahap verifikasi selanjutnya oleh kepala bidang, akan tetapi apabila kepala sub bidang mendapatkan data/berkas terdapat kesalahan ataupun kekurangan maka berkas akan dikembalikan. Tahap verifikasi ketiga dilakukan oleh kepala bidang, apabila kepala bidang menanggap data ataupun berkas sudah lengkap dan benar maka akan dinaikkan ke tahap pembayaran, akan tetapi apabila kepala bidang mendapatkan data/berkas terdapat kesalahan ataupun kekurangan maka berkas akan dikembalikan. 114

Apabila data dan berkas wajib pajak dinyatakan lolos verifikasi oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang maka wajib pajak bisa melakukan cetak berkas dan melakukan pembayaran ke bank yang sudah ditunjuk oleh Walikota sebagai Tempat Pembayaran (TP) pajak BPHTB Kota Malang dengan membawa berkas SSPD BPHTB. Adapun bank yang ditunjuk sebagai tempat pembayaran pajak BPHTB Kota Malang adalah Bank Jatim. Setelah melakukan pembayaran, wajib pajak harus melakukan validasi berkas ke Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang.

Penerapan sistem E-BPHTB sebagai sistem pemungutan pajak BPHTB Kota Malang, memberikan dampak positif terhadap proses pemungutan pajak BPHTB Kota Malang. Dengan adanya sistem E-BPHTB membuat proses pemungutan pajak BPHTB di Kota Malang menjadi mudah dan cepat, mulai dari

114 Sukaryadi, wawancara, (Malang, 3 April 2023)

Sukaryadi, wawancara, (Malang, 3 April 2023)
<sup>115</sup> Sukaryadi, wawancara, (Malang, 3 April 2023)

<sup>&</sup>lt;sup>116</sup> Sukaryadi, wawancara, (Malang, 3 April 2023)

proses pengajuan hingga proses pembayaran. Hal tersebut dikarenakan pada sistem E-BPHTB antrean proses berkas permohonan pembayaran pajak BPHTB tidak lagi membutuhkan waktu yang banyak. Sehingga baik petugas pajak maupun wajib pajak tentunya terbantu oleh kehadiran E-BPHTB. Bukan hanya itu, penerapan E-BPHTB juga merupakan bentuk komitmen Badan Pendapatan Kota Malang (BAPENDA) untuk mewujudkan zona integritas sehingga dapat menjadikan pelayanan pajak daerah jauh lebih cepat, transparan, jujur dan tanpa adanya biaya tambahan apapun. Sehingga secara tidak langsung, hal ini akan berdampak pada meningkatnya kepercayaan masyarakat terhadap pelayanan pajak oleh Padan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang.

Adapun kendala yang dijumpai dalam pemungutan pajak BPHTB melalui E-BPHTB terbilang cukup minim. Sejauh ini kendala yang dijumpai oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang hanya mencakup pada kekurangan berkas yang hal itu pun masih bisa diatasi dengan mudah. Kendala-kendala sebelum diterapkannya E-BPHTB seperti, berkas maupun data yang diajukan masih palsu sudah bisa diminimalisir. Walaupun demikian pada tahun 2022 masih dijumpai kendala berupa ketimpangan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan harga real pasar yang mengakibatkan terjadi perdebatan untuk menentukan nilai BPHTB-nya. Akan tetapi pada tahun 2023 sudah ditetapkan Nilai Jual Objek (NJOP) yang baru. Hal tersebut sebagai tindak lanjut terhadap Undang-undang Republik Indonesia

<sup>&</sup>lt;sup>117</sup> Sukaryadi, wawancara, (Malang, 3 April 2023)

AntaraJatim, "Bapenda Kota Malang Segera Terapkan Pajak BPHTB Secara Daring", <a href="https://jatim.antaranews.com/berita/352922/bapenda-kota-malang-segera-terapkan-pajak-bphtb-secara-daring">https://jatim.antaranews.com/berita/352922/bapenda-kota-malang-segera-terapkan-pajak-bphtb-secara-daring</a>, Diakses tanggal 31 Januari 2023.

Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah yang menjadi salah satu dasar Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang dalam melakukan pemungutan pajak BPHTB. Selain itu, masih terdapat dua jenis perolehan yang pemungutan pajak BPHTB-nya belum bisa dilakukan melalui E-BPHTB yaitu perolehan apartemen dan perolehan melalui lelang. Hal tersebut dikarenakan bahwa beberapa fitur dalam sistem E-BPHTB belum bisa mencakup kebutuhan dalam pengurusan pajak BPHTB perolehan apartemen dan perolehan melalui lelang. 119

Sejak diberlakukannya E-BPHTB, wajib pajak yang melakukan proses pembayaran pajak BPHTB melalui sistem E-BPHTB terus mengalami peningkatan. Hal tersebut bisa dilihat dari rekapitulasi Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang mengenai jumlah berkas pembayaran pajak BPHTB melalui E-BPHTB sejak tahun 2020 sampai bulan Maret 2023. Pada awal penerapan sistem E-BPHTB yakni pada tahun 2020, pembayaran pajak BPHTB melalui E-BPHTB berjumlah 4.424 berkas. Adapun pada tahun 2021, pembayaran pajak BPHTB melalui E-BPHTB berjumlah 6.232 berkas. Di tahun selanjutnya yakni tahun 2022, pembayaran pajak BPHTB melalui E-BPHTB berjumlah 7.482 berkas. Sedang pada tahun 2023 terhitung sampai tanggal 31 Maret 2023 tercatat sudah ada 724 berkas pembayaran pajak BPHTB melalui E-BPHTB.

1

<sup>&</sup>lt;sup>119</sup>Sukaryadi, wawancara, (Malang, 3 April 2023)

<sup>&</sup>lt;sup>120</sup> Badan Pendapatan Daerah Kota Malang, Rekapitulasi Jumlah Berkas Pembayaran BPHTB melalui E-BPHTB Tahun 2020-2023.

Tidak hanya itu, bahkan sejak diberlakukannya sistem pemungutan pajak BPHTB melalui sistem E-BPHTB, Pendapatan Asli Daerah Kota Malang sektor pajak BPHTB ikut mengalami peningkatan. Hal tersebut dibuktikan dengan data realisasi Penerimaan Asli Daerah (PAD) Kota Malang sektor BPHTB tahun 2020 sampai tahun 2022 yang menunjukkan adanya peningkatan yang cukup tinggi setiap tahunnya. Pada tahun 2020 Realisasi Penerimaan Asli Daerah Kota Malang dari sektor BPHTB mencapai Rp. 119,03 miliar dari target yaitu Rp. 171,03 miliar dengan persentase capaian yakni 69,60%. Sedangkan pada tahun selanjutnya yakni pada tahun 2021 pendapatan daerah Kota Malang dari sektor BPHTB mengalami peningkatan yang cukup tinggi, dengan perolehan Rp. 182,2 miliar dari target yang direncanakan yakni sebesar Rp. 180 miliar dengan persentase capaian yaitu 101,23%. Demikian juga dengan realisasi Penerimaan Asli Daerah (PAD) Kota Malang dari BPHTB Tahun 2022 juga mengalami peningkatan dengan perolehan Rp. 213,01 miliar dari target yaitu Rp. 210 miliar dengan persentase capaian yakni 101,44%. Bahkan pada awal tahun 2023 tercatat sampai tanggal 31 Maret 2023 realisasi penerimaan pajak BPHTB Kota Malang sudah mencapai 23,85 miliar dari target Rp. 500,5 miliar dengan persentase capaian yakni 5,24%. 121

Dalam upaya meningkatkan keefektifan penerapan E-BPHTB, Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang terus melakukan sosialisasi maupun pelaitah baik terhadap petugas pajak, PPAT/Notaris atau kepada masyarakat sebagai wajib pajak. Sosialisasi ini dilakukan dalam bentuk *Forum Group* 

\_

 $<sup>^{121}</sup>$ Badan Pendapatan Daerah Kota Malang, "Laporan Target dan Realisasi BPHTB Tahun 2018-2023".

Discustion (FGD) untuk memberitahukan kepada masyarakat bahwa pada saat ini pembayaran pajak BPHTB di Kota Malang dilakukan melalui E-BPHTB. 122 Selain itu Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang juga beberapa kali memberikan pelatihan terkait pengoperasian E-BPHTB baik kepada pegawai maupun PPAT/Notaris. 123

# 2. Tinjauan *Maşlaḥah* terhadap Implementasi E-BPHTB dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak BPHTB Kota Malang

Islam sebagai agama *rahmatan lil 'alamin*, dalam menerapkan atau menetapkan suatu kebijakan maupun suatu hukum, maka sangat penting untuk mempertimbangkan terkait dengan hasil maupun dampak yang akan diakibatkan dengan adanya kebijakan maupun hukum tersebut. Hal ini dilakukan demi memastikan penerapan kebijakan maupun hukum, dapat membawa *maṣlaḥah* bagi masyarakat. Hal tersebut sejalan dengan yang disampaikan oleh Sulaiman al-Thufi bahwa mewujudkan kemaslahatan merupakan sebuah keharusan bagi manusia. 124

Hal tersebut tentu juga berlaku pada penerapan E-BPHTB dalam meningkatkan penerimaan pajak BPHTB Kota Malang. Adanya penerapan sistem E-BPHTB tentunya harus dapat membawa *maşlaḥah* bagi kehidupan masyarakat.

<sup>&</sup>lt;sup>122</sup> Sukaryadi, wawancara, (Malang, 3 April 2023)

<sup>&</sup>lt;sup>123</sup> AntaraJatim, "Bapenda Kota Malang Segera Terapkan Pajak BPHTB Secara Daring", <a href="https://jatim.antaranews.com/berita/352922/bapenda-kota-malang-segera-terapkan-pajak-bphtb-secara-daring">https://jatim.antaranews.com/berita/352922/bapenda-kota-malang-segera-terapkan-pajak-bphtb-secara-daring</a>, Diakses tanggal 31 Januari 2023.

<sup>&</sup>lt;sup>124</sup> Halil Thahir, *Ijtihad Maqasidi Rekonstruksi Hukum Islam Berbasis Interkoneksitas Maslahah*, (Yogyakarta: Pelangi Aksara, 2015), h.1.

Sebagaimana pendapat imam al-Ghazali, jika dikelompokkan berdasarkan kekuatan substansinya maka terdapat tiga jenis maşlaḥah, yaitu maşlaḥah darūriyyah, maşlaḥah ḥājiyyah dan maşlaḥah taḥsīniyah. Maşlaḥah darūriyyah merupakan maṣlaḥah yang mengandung kepentingan primer berupa pemeliharaan lima tujuan syara' yaitu ḥifzu al-dīn (memelihara agama), ḥifzu al-nafs (memelihara jiwa), ḥifzu al-'aql (memelihara akal), ḥifzu al-nasl (memelihara keturunan), ḥifzu al-māl (memelihara harta). Adapun maṣlaḥah ḥājiyyah merupakan maṣlaḥah yang berada pada tingkatan kedua yaitu hajat atau kebutuhan untuk menghindari sebuah kesulitan hidup. Sedangkan maṣlaḥah taḥsīniyah merupakan maṣlaḥah yang berada pada tingkat ketiga yang bertujuan untuk memperindah atau mempercantik, mempermudah untuk mendapatkan beberapa keistimewaan. 125

Tiga macam *maşlaḥah* yang disampaikan imam al-Ghazali tersebut sama persis dengan macam-macam *maşlaḥah* yang disampaikan imam al-Syatibi dalam pokok pikirannya mengenai *maşlaḥah*. Dalam pendapat imam al-Syatibi, terdapat tiga macam *maşlaḥah* yaitu *maşlaḥah ḍarūriyyah*, *maşlaḥah ḥājiyyah*, *maşlaḥah tahsīniyah*.

Berdasarkan pendapat imam al-Ghazali dan imam al-Syatibi tersebut, jika dianalisis terhadap implementasi E-BPHTB sebagai sistem pemungutan pajak BPHTB Kota Malang, maka implementasi sistem E-BPHTB merupakan *maṣlaḥah* yang berdada pada tingkatan pertama yaitu *maṣlaḥah ḍarūriyyah*. Ada beberapa hal

. .

<sup>&</sup>lt;sup>125</sup> Abu Hamid Muhammad bin Muhammad al-Ghazali al-Thusi *tahqiq* Muhammad Abdu Salam Abdu Syafi, *Al-Mustashfa*, Maktabah Syamilah, h. 174-175.

yang mendasari penerapan E-BPHTB tergolong ke dalam *maṣlaḥah ḍarūriyyah*, salah satunya adalah tujuan diberlakukannya E-BPHTB.

Salah satu tujuan diberlakukannya E-BPHTB adalah untuk mengurangi kontak langsung dengan petugas pajak maupun pihak lain sehingga proses pembayaran pajak BPHTB menjadi jujur dan transparan. Hal tersebut sebagaimana yang disampaikan oleh salah satu pegawai Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang yakni Bapak Sukaryadi, bahwa dengan penerapan E-BPHTB dapat meminimalisir terjadinya KKN (Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme). Tujuan tersebut tentunya sangat selaras dengan perintah Allah SWT dalam QS. Ali 'Imran ayat 104:

Artinya: "Dan hendaklah ada di antara kamu segolongan umat yang menyeru kepada kebajikan, menyuruh kepada yang ma'ruf dan mencegah dari yang munkar; merekalah orang-orang yang beruntung" (QS. Ali 'Imran: 104)<sup>126</sup>

Dari ayat tersebut menunjukkan perintah Allah untuk senantiasa saling mengajak dalam kebaikan dan melarang kemaksiatan. Dengan adanya E-BPHTB tentu merupakan salah satu wujud implementasi nilai tersebut. Sehingga dengan diberlakukannya E-BPHTB dapat menjadi salah satu usaha untuk mencegah perilaku buruk dari oknum-oknum yang tidak bertanggung jawab sesuai dengan perintah Allah SWT tersebut. Dan berdasarkan hal tentunya penerapan E-BPHTB dapat menjadi bagian dari upaya memelihara agama (*ḥifzu al-dīn*) dikarenakan

\_

<sup>&</sup>lt;sup>126</sup> QS. Ali 'Imran (3):104.

dapat menjadi upaya menegakkan perintah Allah SWT untuk selalu mengajak ke dalam kebaikan dan mencegah kemaksiatan sebagaimana yang tertera dalam QS. Ali 'Imran ayat 104 tersebut.

Selain itu, dengan diterapkannya E-BPHTB, secara tidak langsung memerikan perlindungan pada para wajib pajak terutama mengenai harta benda mereka dari para oknum yang tidak bertanggung jawab, terutama para calo (makelar) pajak yang melakukan pungutan liar ataupun biaya tambahan dengan iming-iming akan mempermudah para wajib pajak dalam proses pembayaran pajak BPHTB. Hal tersebut tentunya sejalan dengan salah satu hadis Rasulullah SAW yang diriwayatkan oleh Imam Ahmad yang berbunyi:

Artinya: "Rasulullah SAW bersabad: Sesungguhnya pelaku pungutan liar ada dalam neraka." (HR. Ahmad). 127

Tidak hanya itu, dengan diterapkannya E-BPHTB dapat meminimalisir biaya yang dikeluarkan oleh wajib pajak dalam mengurus pembayaran pajak BPHTB seperti biaya akomodasi. Sehingga secara tidak langsung, adanya sistem E-BPHTB dalam pemungutan pajak BPHYB Kota Malang sejalan dengan salah satu dari tujuan *syara'* yaitu *ḥifzu al-māl* (memelihara harta).

<sup>&</sup>lt;sup>127</sup> Muhammad Alwi HS, "Analisis Hadis tentang Sanksi atas Pelaku Tindakan Pungutan Liar Serta Keterkaitannya dengan Tindak Pidana Korupsi", *Jurnal HOLISTIC*, vol. 6. no. 1, (2020): 33.

Alasan lain yang mendasari penerapan E-BPHTB merupakan bagian dari maşlahah darūriyyah, karena jika dilihat pada awal pemberlakuan E-BPHTB yakni pada bulan April tahun 2020, pada saat tersebut Negara Indonesia berada dalam kondisi berjuang melawan pandemi Covid-19 yang melanda semua wilayah Indonesia tidak terkecuali Kota Malang. Bahkan pada waktu itu pandemi Covid-19 ditetapkan sebagai bencana nasional sesuai dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non-Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) sebagai Bencana Nasional. Tentunya pada waktu terebut, sangat dibutuhkan berbagai alternatif maupun solusi untuk mencegah penularan Covid-19 dengan memutus rantai penyebaran, akan tetapi kegiatan operasional lembaga maupun aparatur negara juga harus tetap berjalan sebagai kebutuhan negara.

Di tengah keadaan seperti itu, pemberlakuan E-BPHTB menjadi sebuah solusi yang sangat dibutuhkan untuk mengurangi kontak langsung wajib pajak demi memutus rantai persebaran Covid-19, akan tetapi juga kegiatan pemungutan pajak tetap bisa berjalan. Sehingga baik wajib pajak maupun petugas pajak terlindungi dari kemungkinan terpapar Covid-19. Berdasarkan hal tersebut, tentunya penerapan E-BPHTB pada tahun 2020 dengan kondisi pandemi Covid-19 dapat menghindari wajib pajak maupun petugas pajak dari paparan Covid-19, yang dalam hal ini selaras dengan salah satu tujuan *syara* 'yaitu *hifzu al-nafs* (memelihara jiwa).

Berdasarkan analisis di atas implementasi E-BPHTB sejalan dengan salah tujuan *syara'* yaitu *hifzu al-dīn* (memelihara agama), *hifzu al-nafs* (memelihara

jiwa), dan *ḥifzu al-māl* (memelihara harta). Sehingga dapat disimpulkan bahwa berdasarkan teori *maṣlaḥah* imam al-Ghazali penerapan E-BPHTB merupakan *maṣlaḥah* yang terkandung dalam implementasi E-BPHTB merupakan *maṣlaḥah* darūriyyah.

### BAB V

## **PENUTUP**

# A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan hasil analisis dalam pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut.

- 1. E-BPHTB merupakan sistem aplikasi yang digunakan oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang dalam hal pengajuan berkas pembayaran pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang diterapkan di wilayah pemerintahan daerah Kota Malang. Adanya E-BPHTB berhasil meningkatkan kualitas pelayanan pajak BPHTB lebih transparan, jujur dan tanpa biaya tambahan. Hal itu terbukti dari sejak diberlakukannya E-BPHTB yaitu bulan April 2020-Maret 2023 penerimaan pajak BPHTB di Kota Malang terus mengalami peningkatan, yaitu pada tahun 2020 sebesar Rp. 119,03 miliar, tahun 2021 sebesar Rp. 182,2 miliar, tahun 2022 sebesar Rp. 213,01 miliar, dan per 31 Maret 2023 sebesar 23,85 miliar.
- 2. Sebagaimana teori *maṣlaḥah* imam al-Ghazali penerapan E-BPHTB merupakan *maṣlaḥah* yang terkandung dalam implementasi E-BPHTB merupakan *maṣlaḥah ḍarūriyyah*. Hal tersebut didasarkan karena penerapan E-BPHTB sejalan dengan salah satu tujuan *syara* yaitu *ḥifzu al-dīn* (memelihara agama), *ḥifzu al-nafs* (memelihara jiwa), dan *ḥifzu al-māl* (memelihara harta).

## B. Saran

Belum bisa diterapkannya E-BPHTB terhadap dua jenis perolehan hak yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan berupa Apartemen dan terhadap objek lelang, tentunya menjadi masukan kepada Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang untuk terus melakukan penyempurnaan terhadap sistem E-BPHTB, sehingga pembayaran terhadap dua jenis objek pajak BPHTB tersebut bisa dilakukan melalui E-BPHTB. Selain itu, konsep dari sistem E-BPHTB ini bisa diaplikasikan kepada jenis-jenis pajak yang lain, sehingga dapat meningkatkan pelayan pajak oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang.

### DAFTAR PUSTAKA

#### Kitab

- Al-Quran Al-Karim
- Al-Gharnati, Ibrahim bin Musa bin Muhammad lakhmi terkenal sebagai Asy-Syatibi. *Al-Muwafaqaat*. Daar Ibn Affan, 1997.
- Al-Thusi, Abu Hamid Muhammad bin Muhammad al-Ghazali. *Al-Mustashfa. tahqiq* Muhammad Abdu Salam Abdu Syafi. Maktabah Syamilah.

### Buku

- Farih, Amin. *Kemaslahatan dan Pembaharuan Hukum Islam*. Semarang: Walisongo Press, 2008.
- Friedman, Lawrence M. Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial. Bandung: Nusa Media, 2013.
- Ibrahim, Johnny. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif.* Malang: Bayumedia Publishing, 2007.
- Ilyas, Wirawan B., dan Richard Burton. *Hukum Pajak*. Eds. Revisi. Jakarta: Selemba Empat, 2011.
- Marzuki, Peter Mahmud. Penelitian Hukum. Jakarta: Prenadamedia, 2016.
- Mustofa, Lutfi. "Efektivitas Pajak Daerah setelah Pemberlakuan UU Cipta Kerja dalam Perspektif *Maslahah Mursalah*". *Jurnal Pemikiran Ekonomi Syariah*. vol.2. no. 2. (2022): 168.
- Nasution, Bahder Johan. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Romli. Studi Perbandingan Ushul Fiqh. Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2014.
- Soekanto, Soerjono. Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: UI Press, 2015.
- Soemitro, Rochmat. Asas dan Dasar Perpajakan. Bandung: Rafika Aditama, 2011.
- Syafe'i, Rachmat. Ilmu Ushul Fiqih. Bandung: Pustaka Setia, 2015.
- Thahir, Halil. *Ijtihad Maqasidi Rekonstruksi Hukum Islam Berbasis Interkoneksitas Maslahah*. Yogyakarta: Pelangi Aksara, 2015.

Zuraida, Ida & L.Y. Hari Sih Advianto. *Penagihan Pajak: Pajak Pusat dan Pajak Daerah*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.

### Jurnal/Skripsi//Tesis/ Karya Ilmiah

- Badan Pendapatan Daerah Kota Malang. "Laporan Target dan Realisasi BPHTB Tahun 2018-2023".
- Badan Pendapatan Daerah Kota Malang. "Rencana Strategis Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang Tahun 2013-2018". <a href="https://bapenda.malangkota.go.id/wp-content/uploads/2016/03/RENSTRA\_DISPENDA\_2013\_2018.pdf">https://bapenda.malangkota.go.id/wp-content/uploads/2016/03/RENSTRA\_DISPENDA\_2013\_2018.pdf</a>.
- Badan Pendapatan Daerah Kota Malang. Jumalah Data Berkas E-BPHTB yang Sudah Terproses dan Terbayarkan Tahun 2020-2023.
- Hamdi, Bahrul. "*Mashlahah* dalam Paradigma Tokoh (Antara Al-Ghazali, Asy-Syatibi dan Najmuddin At-Thufi)". *ALHURRIYAH*. vol. 02. no. 02. (2017): 231-218.
- Hilmi, Ahmad. "Fath Adz-Dzari'ah dan Aplikasinya dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majlis Ulama Indonesia". (Tesis, UIN Intan Lampung, 2018). http://repository.radenintan.ac.id/4165/
- Jamil, Ida Nur Asiah., dkk.. "Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Pajak Daerah (Studi pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang Periode 2011-2014). *Jurnal Perpajakan (JEJAK)*. vol. 10. no. 1. (2016):10-1. <a href="https://media.neliti.com/media/publications/194060-ID-analisis-efektivitas-penerimaan-bea-pero.pdf">https://media.neliti.com/media/publications/194060-ID-analisis-efektivitas-penerimaan-bea-pero.pdf</a>
- Larasati, Dewi Citra dan M.N. Romi, A.S. *Strategi Badan Pelayanan Pajak Daerah Kota Malang dalam Mengoptimalkan Pendapatan Asli Daerah melalui Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Banguan*. Reformasi. Vol. 8. No. 1. (2018):74-65. <a href="https://media.neliti.com/media/publications/319418-strategi-badan-pelayanan-pajak-daerah-ko-90f7e54e.pdf">https://media.neliti.com/media/publications/319418-strategi-badan-pelayanan-pajak-daerah-ko-90f7e54e.pdf</a>.
- Lutfiah, Putri Hijrotul. "BPHTB Terhutang atas Peralihan Hak atas Tanah karena Pewarisan (Studi Kasus Penetapan BPHTB di BAPENDA Kota Malang, Kabupaten Malang dan Kota Batu)". (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Malang, 2022). <a href="https://eprints.umm.ac.id/87912/">https://eprints.umm.ac.id/87912/</a>.
- Mustofa, Lutfi. "Efektivitas Pajak Daerah setelah Pemberlakuan UU Cipta Kerja dalam Perspektif *Maslahah Mursalah*". *Jurnal Pemikiran Ekonomi Syariah*. vol.2. no. 2. (2022):175-164. <a href="http://ejournal.stisdulamtim.ac.id/index.php/JTI/article/view/49/44">http://ejournal.stisdulamtim.ac.id/index.php/JTI/article/view/49/44</a>

- Mustofa, Lutfi. "Efektivitas Pajak Daerah setelah Pemberlakuan UU Cipta Kerja dalam Perspektif *Maslahah Mursalah*". *Jurnal Pemikiran Ekonomi Syariah*. vol.2. no. 2. (2022): 168.
- Pranoto dan Ayub Torry Satriyo Kusumo, "Reformasi Birokrasi Perpajakan sebagai Usaha Peningkatan Pendapatan Negara dari Sektor Pajak", *Yustisia*, vol. 5, no. 2, (2016): 414-395. https://jurnal.uns.ac.id/yustisia/article/viewFile/8756/7840
- Ravianto, Ronal & Amin Purnawan. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan Pendekatan Self Assessment System. Jurnal Akta. Vol. 4. No. 4. (2017): 574-567. http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/download/2499/1863.
- Renek, Maria Ayuliana. "Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Transaksi Jual Beli (Studi pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang)". (Skripsi, Universitas Tribhuwana Tunggadewi Malang, 2021). <a href="http://rinjani.unitri.ac.id/handle/071061/762">http://rinjani.unitri.ac.id/handle/071061/762</a>.
- Rusfi, Mohammad. "Validitas Maslahat al-Mursalah sebagai Sumber Hukum". *Al-Adalah*. vol. XXI. no. 1. (2014): 74-63. <a href="https://media.neliti.com/media/publications/57630-ID-validitas-maslahah-mursalah-sebagai-sumb.pdf">https://media.neliti.com/media/publications/57630-ID-validitas-maslahah-mursalah-sebagai-sumb.pdf</a>
- Saban, Fuad Hasan. "Kesadaran Hukum Wajib Pajak dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Ambon". Skripsi, IAIN Ambon, 2019.
- Sirait, Adi Syahputra. "Efektivitas Razia Kendaraan Dalam Membentuk Kesadaran Hukum Masyarakat". *Jurnal Al-Maqasid*, vol. 6, no. 1, (2020):14-1. <a href="https://dlwqtxts1xzle7.cloudfront.net/94165419/2465-6060-1-PB-libre.pdf?1668358516=&response-content-disposition-inline?/3P-fileneme?/3PEfektivitas Pazia Kandaraan Dala
  - <u>disposition=inline%3B+filename%3DEfektivitas Razia Kendaraan Dala m Memben.pdf&Expires=1679359283&Signature=eImFuAkLGdWLCK 6S~5qQvgxP7v-</u>
  - $\frac{6tVOMEy8rpnwb753CFzQbnsUChgnbG2V1RVzKJ5bZLk5sCWFKKsl}{WiQG7kzdGo2iqEsz0IvrmTuCZ8dD3QkV-nNV6UFtPoAMe77wkOArkd9lKkpccajIhq30Y7bIcicdODf-n4-}$
  - F3P4ylWx6f5Jo91M4w3O~TwYcybEizUHKxXTLldDApRQJ~10IGSUc 6---
  - 2HVkpE8hXmzWT4gu9FT9VmrvTOHKWyFMtAsPAmjM2rszKWLeBe 8ALTjlQ87iHwAvGZ5bIjCQK2QJYXtUFTmySiVjkLEByngAEYD~KW c6GefVO-ueVN86Ltjqvg &Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA

Suryanto, dkk.. *Analisis Potensi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai Salah Satu Pajak Daerah*. AdBisprebeur: Jurnal Pemikiran dan Penelitian Administrasi Bisnis dan Kewirausahaan. Vol. 3. No. 3. (2018): 281-273.

https://jurnal.unpad.ac.id/adbispreneur/article/download/19205/9730.

## **Peraturan Perundang-undangan**

- Peraturan Walikota Malang No. 21 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pembayaran, Penyetoran dan Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
- Peraturan Walikota Malang No. 79 Tahun 2019 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah

Undang-undang Dasar 1945

Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

### **Internet/Website**

- AntaraJatim. "Bapenda Kota Malang Segera Terapkan Pajak BPHTB Secara Daring". Diakses tanggal 31 Januari 2023. <a href="https://jatim.antaranews.com/berita/352922/bapenda-kota-malang-segeraterapkan-pajak-bphtb-secara-daring">https://jatim.antaranews.com/berita/352922/bapenda-kota-malang-segeraterapkan-pajak-bphtb-secara-daring</a>
- Ayomi, Ginas. "Mengenal Non-Probability Sampling dalam Teknik Pengambilan Sampel". *Laboraturium Analisis Data dan Reakaya Kualitas*. Diakses tanggal 30 Maret 2023. <a href="https://lab\_adrk.ub.ac.id/id/mengenal-non-probability-sampling-dalam-teknik-pengambilan-sampel/">https://lab\_adrk.ub.ac.id/id/mengenal-non-probability-sampling-dalam-teknik-pengambilan-sampel/</a>
- Badan Pendapatan Daerah Kota Malang. "Rencana Strategis Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang Tahun 2013-2018". Diakses tanggal 6 April 2023. <a href="https://bapenda.malangkota.go.id/wp-content/uploads/2016/03/RENSTRA\_DISPENDA\_2013\_2018.pdf">https://bapenda.malangkota.go.id/wp-content/uploads/2016/03/RENSTRA\_DISPENDA\_2013\_2018.pdf</a>
- Badan Pendapatan Daerah Kota Malang. "Selayang Pandang Sejarah Badan Pelayanan Pajak Daerah Kota Malang". Diakses tanggal 05 Maret 2023. https://bapenda.malangkota.go.id/profil/selayang-pandang/
- Badan Pendapatan Kota Malang. "Realisasi Pendapatan Asli Daerah Kota Malang Tahun 2018". Diakses tanggal 31 Januari 2023. <a href="https://bapenda.malangkota.go.id/wp-content/uploads/2021/07/PAD-2018.pdf">https://bapenda.malangkota.go.id/wp-content/uploads/2021/07/PAD-2018.pdf</a>

- Badan Pendapatan Kota Malang. "Realisasi Pendapatan Asli Daerah Kota Malang Tahun 2019". Diakses tanggal 31 Januari 2023. <a href="https://bapenda.malangkota.go.id/wp-content/uploads/2021/07/PAD-2019.pdf">https://bapenda.malangkota.go.id/wp-content/uploads/2021/07/PAD-2019.pdf</a>
- Badan Pendapatan Kota Malang. "Realisasi Pendapatan Asli Daerah Kota Malang Tahun 2020". Diakses pada tanggal 31 Januari 2023. <a href="https://bapenda.malangkota.go.id/wp-content/uploads/2021/07/PAD-2020.pdf">https://bapenda.malangkota.go.id/wp-content/uploads/2021/07/PAD-2020.pdf</a>
- Badan Pusat Statistik. "Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan dan Jenis Kelamin di Kota Malang (Jiwa), 2020-2022". Diakses tanggal 21 April 2023. <a href="https://malangkota.bps.go.id/indicator/12/48/1/jumlah-penduduk-menurut-kecamatan-dan-jenis-kelamin.html">https://malangkota.bps.go.id/indicator/12/48/1/jumlah-penduduk-menurut-kecamatan-dan-jenis-kelamin.html</a>
- Badan Pusat Statistik. "Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin di Kota Malang (Jiwa), 2020-2022". Diakses tanggal 21 April 2023. <a href="https://malangkota.bps.go.id/indicator/12/51/1/jumlah-penduduk-menurut-kelompok-umur-dan-jenis-kelamin-di-kota-malang.html">https://malangkota.bps.go.id/indicator/12/51/1/jumlah-penduduk-menurut-kelompok-umur-dan-jenis-kelamin-di-kota-malang.html</a>
- BPK Provinsi Jawa Timur. "Kota Malang". Diakses tanggal 31 Januari 2023. https://jatim.bpk.go.id/kota-malang/.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. "Kinerja Penerimaan Negara Luar Biasa Dua Tahun Berturut-turut". Diakses tanggal 29 Januari 2023. <a href="https://www.kemenkeu.go.id/informasi-publik/publikasi/berita-utama/Kinerja-Penerimaan-Negara-Luar-Biasa">https://www.kemenkeu.go.id/informasi-publik/publikasi/berita-utama/Kinerja-Penerimaan-Negara-Luar-Biasa</a>
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. "Bertemu Badan Anggaran DPR RI Menku Sampaikan Laporan Realisasi Anggaran 2021". Diakses tanggal 29 Januari 2023. <a href="https://www.kemenkeu.go.id/informasi-publik/publikasi/berita-utama/Bertemu-Badan-Anggaran-DPR-RI-Menkeu">https://www.kemenkeu.go.id/informasi-publik/publikasi/berita-utama/Bertemu-Badan-Anggaran-DPR-RI-Menkeu</a>
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. "Realisasi APBN Tahun Anggaran 2019". Diakses Tanggal 29 Januari 2023. <a href="https://djpb.kemenkeu.go.id/portal/id/berita/lainnya/pengumuman/153-apbn/3155-realisasi-apbn-per-31-desember-2019.html">https://djpb.kemenkeu.go.id/portal/id/berita/lainnya/pengumuman/153-apbn/3155-realisasi-apbn-per-31-desember-2019.html</a>
- MalangPost.com. "Lebih Mudah dan Nyaman dengan E-BPHTB". Diakses pada tanggal 31 Januari 2023. <a href="https://malang-post.com/2020/11/10/lebih-mudah-dan-nyaman-dengan-e-bphtb/">https://malang-post.com/2020/11/10/lebih-mudah-dan-nyaman-dengan-e-bphtb/</a>
- Pemerintah Kota Malang. "Geografis Kota Malang". <a href="https://malangkota.go.id/geografis/">https://malangkota.go.id/geografis/</a>. Diakses tanggal 21 April 2023.
- Sukarelawati, Endang. "Badan Kota Malang Segera Terapkan Pajak BPHTB Secara Daring", Antara Jatim. Diakses tanggal 10 April 2023.

 $\frac{https://jatim.antaranews.com/berita/352922/bapenda-kota-malang-segeraterapkan-pajak-bphtb-secara-daring}{terapkan-pajak-bphtb-secara-daring}$ 

## LAMPIRAN

# Lampiran I

## LAPORAN TARGET DAN REALISASI BPHTB TAHUN 2018 - 2023

NO	TAHUN	TARGET	REALISASI	PRESENTASE	KETERANGAN
1	2018	170.600.000.000,00	171.779.737.664,50	100,69	
2	2019	205.100.000.000,00	152.113.489.720,00	74,17	
3	2020	171.035.881.718,76	119.038.292.852,00	69,60	
4	2021	180.000.000.000,00	182.218.037.339,00	101,23	
5	2022	210.000.000.000,00	213.015.881.187,00	101,44	
6	2023	500.500.000.000,00	23.846.227.652,00	5,24	SAMPAI 31 MARET 2023

# Lampiran II

## Jumlah Data Berkas E-BPHTB yang Sudah Terproses dan Terbayarkan Tahun 2020-2023

No.	TAHUN	JUMLAH	KETERANGAN
1	2020	4.424	e
2	2021	6.232	
3	2022	7.482	
4	2023	724	SAMPAI 31 Maret 2023

#### Lampiran III

### **E – BPHTB KOTA MALANG**

⇒ Mendaftarkan Akun Wajib Pajak

Jika Anda akan melakukan transaksi Tanah/Bangunan di wilayah Kota Malang, sekarang bisa mengakses E-BPHTB Kota Malang di alamat website http://pajak.malangkota.go.id:8088/bphtb\_malang/

#### Langkah Mengakses:

 Buka browser(Mozilla Firefox, Google Chrome, dll.), masukkan alamat URL: http://pajak.malangkota.go.id:8088/bphtb\_malang/



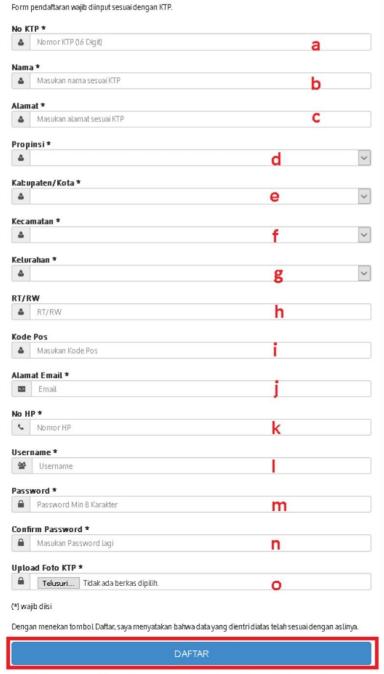


2. Jika anda belum memiliki akun sebagai Wajib Pajak pilih tombol Daftar



- 3. Isikan data diri anda :
  - a. Nomor KTP Wajib Pajak
  - b. Nama Wajib Pajak
  - c. Alamat Wajib Pajak
  - d. Propinsi Wajib Pajak
  - e. Kabupaten / Kota Wajib Pajak
  - f. Kecamatan Wajib Pajak
  - g. Kelurahan Wajib Pajak
  - h. RT/RW Wajib Pajak
  - i. Kode Pos Wajib Pajak

- j. Alamat Email ( untuk Menerima Notifikasi Wajib Pajak)
- k. Nomor Handphone Wajib Pajak
- I. Username (untuk Wajib Pajak Login E BPHTB Kota Malang) Minimal 8 Karakter
- m. Password (untuk Wajib Pajak Login E BPHTB Kota Malang) Minimal 8 Karakter
- n. Confirm Password (Masukkan Kembali Password Wajib Pajak)
- o. Upload Foto KTP Wajib Pajak
- p. Pilh **DAFTAR**



Setelah memilih Daftar, Kode Verifikasi akan dikirim melalui Alamat Email Wajib Pajak

4. Jika data benar, akan muncul kotak dialog yang meminta Kode Verifikasi



5. Buka Email Wajib Pajak, lihat kode verifikasi dari sistem E-BPHTB Kota Malang



- Masukkan Kode Verifikasi yang diterima ke Dialog Box di browser lalu Pilih Verifikasi atau Klik Link Verifikasi
- 7. Tunggu Maksimal 3 hari untuk proses Verifikasi Akun
  - o Jika Akun Sudah di Verifikasi akan mendapat email dari sistem E-BPHTB Kota Malang



8. Untuk Login, Masukkan Username Wajib Pajak, Password Wajib Pajak dan 3 digit Kode Captcha, lalu pilih **Login** 

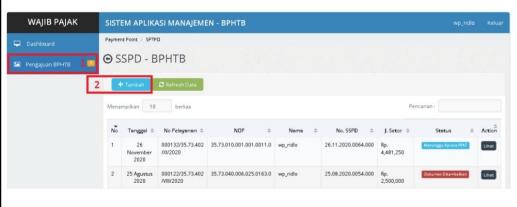


9. Jika Login berhasil Anda Akan Masuk Ke dalam Sistem E-BPHTB Kota Malang

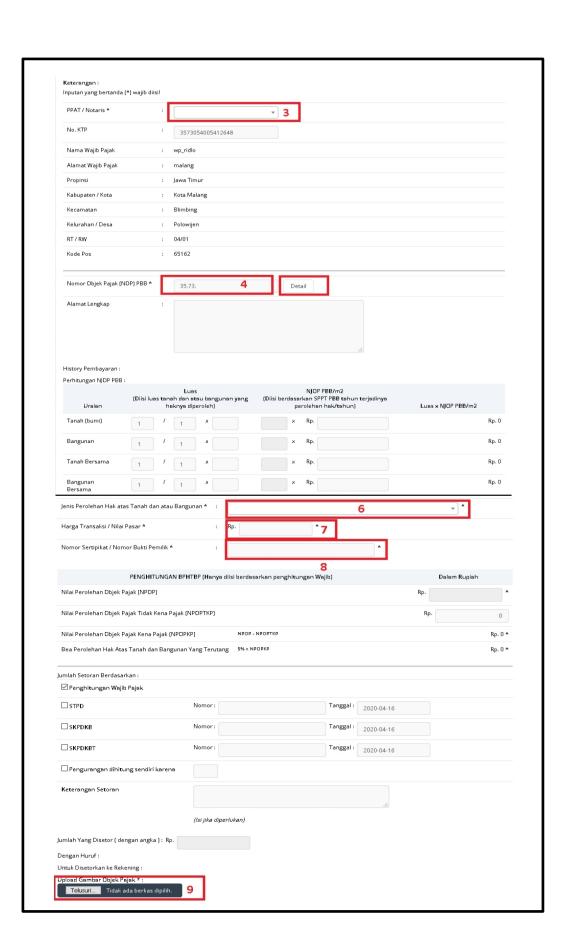
#### □ Tambah Transaksi

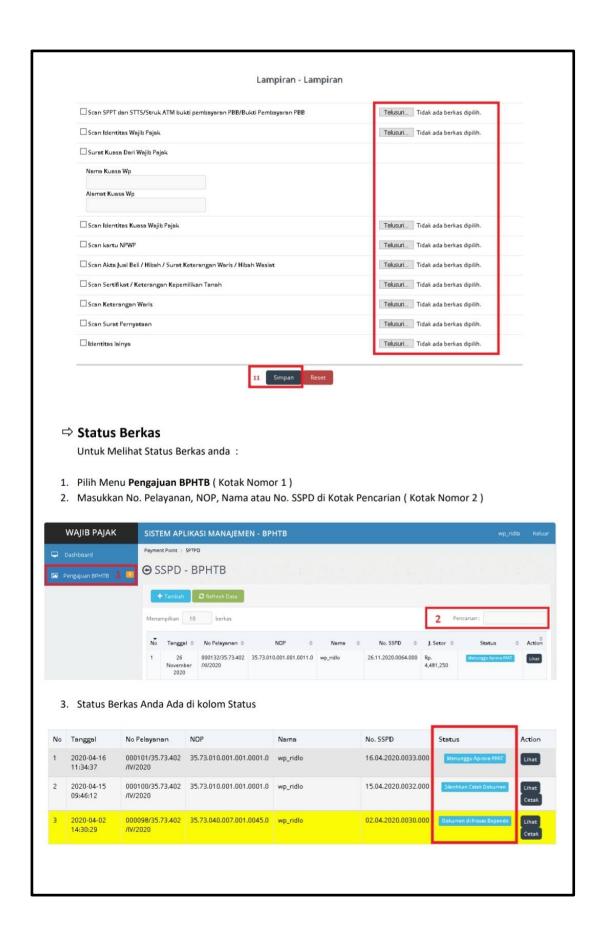
Untuk menambah Transaksi :

- 1. Pilih Menu Pengajuan BPHTB
- 2. Pilih Menu Tambah

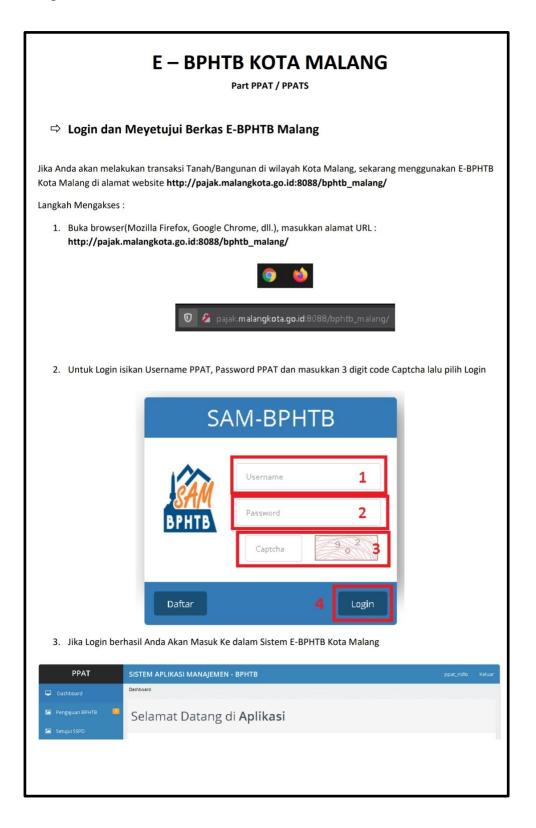


- 3. Pilih nama PPAT / Notaris
- 4. Masukkan Nomor Objek Pajak ( NOP ) PBB, lalu pilih Detail
- 5. Akan Muncul Data Uraian Objek Pajak
- 6. Pilih Jenis Perolehan Hak Tanah dan Bangunan
- 7. Masukkan Harga Transaksi / Nilai Pasar
- 8. Masukkan Nomor Sertipikat / Bukti Kepemilikan
- 9. Upload Gambar Objek Pajak
- 10. Upload lampiran dan data pendukung lainnya
- 11. Pilih Simpan
- 12. Tunggu Data Anda Disetujui PPAT dan Berkas akan Diproses di BAPENDA

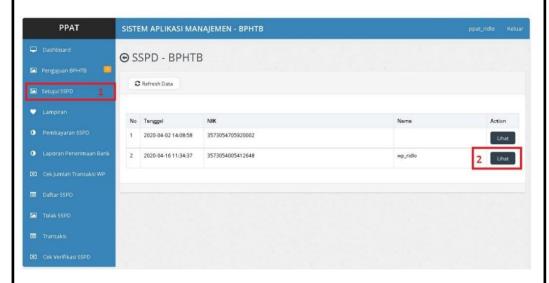




## Lampiran IV



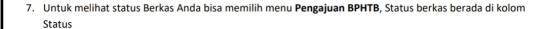
4. Untuk melihat data transaksi Wajib Pajak yang memilih anda untuk bertransaksi, Anda bisa meilih menu **Setujui SSPD** lalu pilih tombol **Lihat** 

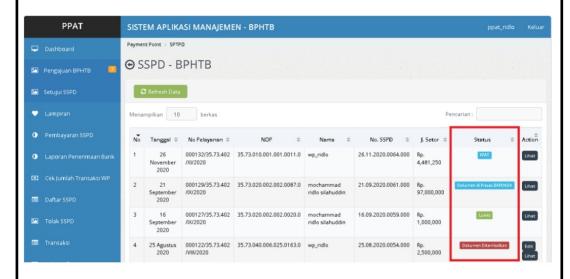


- 5. Silahkan cek detail pengajuan BPHTB beserta berkas pendukung yang telah dientri oleh Wajib Pajak
  - Jika tidak ada kesalahan atau kekurangan data maka PPAT bisa meneruskan data pengajuan ke Badan Pendapatan Daerah Kota Malang dengan pilih tombol Setuju.
  - Jika masih ada data yang perlu diperbaiki atau ada data yang kurang, PPAT dapat mengembalikan pengajuan dengan cara memilih tombol Tolak



 Jika PPAT Menolak berkas maka Wajib Pajak harus memperbaharui data yang di masukan lalu menyimpan data kembali

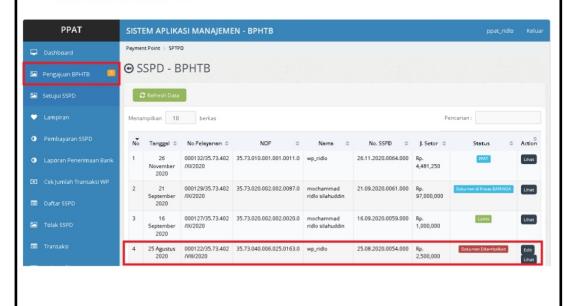




#### ⇒ Proses Berkas

Jika Berkas Sudah Disetujui Bapenda, Maka Wajib Pajak Bisa Mencetak dokumen dan melanjutkan ke Proses Pembayaran dan Validasi Dokumen Ke Badan Pendapatan Daerah Kota Malang.

Namun jika Data Berkas tidak Sesuai maka data akan dikembalikan BAPENDA ke PPAT untuk dilakukan pembenaran sesuai alasan penolakan. Berkas yang ditolak akan ber-Status **Dokumen Dikembalikan,** serta ada notifikasi di Email PPAT.



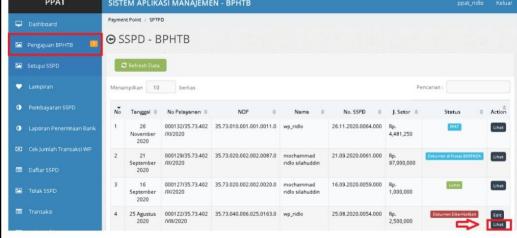
Jika Dokumen Dikembalikan, Silahkan Ajukan kembali berkas dengan memperhatikan alasan penolakan.

Untuk melihat alasan penolakan pilih tombol **Lihat** di kolom Action pada Berkas yang memiliki **Status Dokumen Dikembalikan**PPAT

SISTEM APLIKASI MANAJEMEN - BPHTB

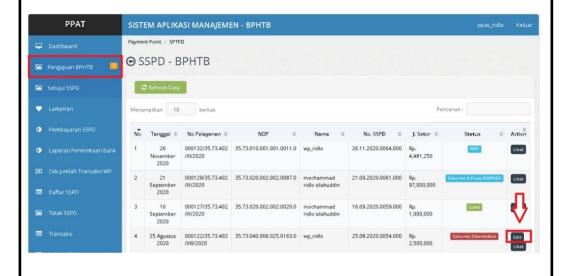
Payment Point : SPTPD

© SSPD - BPHTB

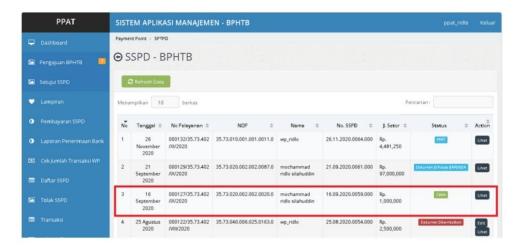




Untuk Memperbarui Data Berkas pilih tombol **Edit** di kolom Action pada Berkas yang memiliki **Status Dokumen Dikembalikan** 

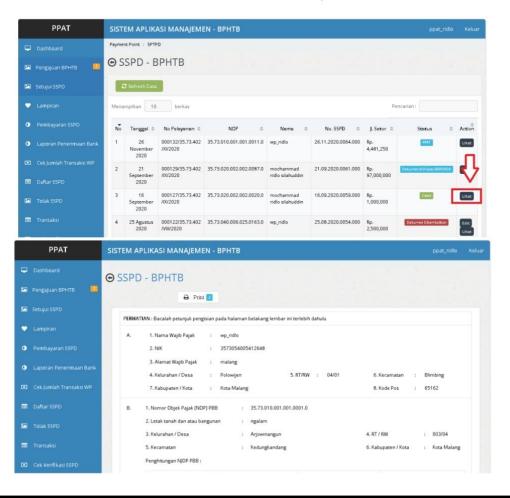


Silahkan Edit Data Berkas sesuai alasan Penolakan, lalu Simpan Berkas Untuk Proses Pengajuan Ulang. Jika berkas sudah memiliki status **Cetak** maka berkas sudah selesai diperiksa oleh Bapenda



Bila sudah mendapat berstatus Cetak bisa dilakukan Cetak Berkas (Diwajibkan Berwarna)

Untuk mencetak berkas bisa memilih tombol Lihat di kolom Action lalu pilih tombol Print



11	2018-12-05 12:33:38	000075/35.73.402 /XII/2018	63.09.010.001.000.0005.7	barka	05.12.2018.0002.000	Lunas	Lihat
12	2018-12-05 10:00:24	000074/35.73.402 /XII/2018	63.09.010.001.000.0005.7	badar	05.12.2018.0001.000	Validasi	Lihat

#### Lampiran V



#### PEMERINTAH KOTA MALANG BADAN PENDAPATAN DAERAH

Perkantoran Terpadu Pemerintah Kota Malang
Jl. Mayjend. Sungkono Gedung B Lantai 1 Telp. (0341) 751532 Kel. Arjowinangun
www.bapenda.malangkota.go.id | email : bapenda@malangkota.go.id
Malang 65132



#### SURAT KETERANGAN

Nomor: 072/ 92\ /35.73.504/2023

Yang bertanda tangan dibawah ini:

NAMA : YUYUN NANIK EKOWATI, S.STP., M.Si.

NIP : 19800111 199810 2 002

Jabatan : Sekretaris

Instansi : Badan Pendapatan Daerah Kota Malang

Alamat : Perkantoran Terpadu Kota Malang

Jl. Mayjend Sungkono Gedung B Lantai I Malang

Telp/Fax : (0341) 751532

Menerangkan bahwa:

NAMA : Muh. Izza Nasrullah

NIM : 19220036

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Universitas : Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahmin Malang

Telah melaksanakan Penelitian pada Badan Pendapatan Daerah Kota Malang mulai 3

April - 28 April 2023.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagai kelengkapan Program Study yang bersangkutan.

Malang, 0 8 MAY 2023

a.n. KEPALA BADAN PENDAPATAN ROYUMAH KOTA MALANG

Sekretari

TUYUN SINIK EKOWATI, S.STP., M.Si.

Pembina (Fingkat ) NIP. 19809 11 199810 2 002

## Lampiran VI



Lampiran VII



#### Lampiran VIII

#### PEDOMAN WAWANCARA PENELITIAN

Nama : Muh. Izza Nasrullah

NIM : 19220036

Instansi` : UIN Maulana Malik Ibrahim Malang

No. HP/Telp. : 085942924285

Judul Skripsi : Tinjauan Maslahah Terhadap Implementasi E-BPHTB

dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak

atas Tanah dan Bangunan Kota Malang (Studi Kasus di

Kantor BAPENDA Kota Malang)

Lokasi Penelitian : Kantor Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota

Malang yang beralamat di Perkantoran Terpadu Gedung B,

Jl. Mayjend Sungkono, Arjowinangun, Kec.

Kedungkandang, Kota Malang, Provinsi Jawa Timur.

#### A. Daftar Pertanyaan Wawancara

- Pengelolaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
   Kota Malang
  - a. Apa yang menjadi dasar hukum terhadap pengelolaan pajak BPHTB di Kota Malang?
  - b. Bagaimana potensi pajak BPHTB di Kota Malang?

- c. Siapa yang memiliki wewenang/tanggung jawab terhadap pengelolaan/pemungutan pajak BPHTB?
- d. Apakah ada kendala dalam peroses pemungutan BPHTB di Kota Malang?
- 2. Penerapan E-BPHTB dalam Pemungutan Pajak BPHTB Kota Malang
  - a. Apa itu E-BPHTB Kota Malang?
  - b. Apa yang menjadi dasar hukum penerapan E-BPHTB di Kota Malang?
  - c. Kapan E-BPHTB mulai di berlakukan?
  - d. Mengapa diterapkannya E-BPHTB?
  - e. Siapa yang memiliki tanggung jawab/wewenang terhadap pengelolaan E-BPHTB?
  - f. Bagaimana mekanisme pemungutan pajak BPHTB Kota Malang melaui E-BPHTB?
  - g. Bagaimana dampak penerapan E-BPHTB terhadap pengelolaan/pemungutan BPHTB di Kota Malang?
  - h. Apakah ada kendala dalam penerapan E-BPHTB?
  - i. Bagaimana upaya dari BAPENDA Kota Malang dalam mengoptimalkan penerapan E-BPHTB di Kota Malang?

#### **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**



Nama : Muh. Izza Nasrullah

Tempat/Tgl. Lahir : Tibu Belo, 11 November 2000

Alamat : Rumes, Desa Sepapan, Kec. Jerowaru,

Kab. Lombok Timur, Prov. NTB

Email : <u>mizanasrullah@gmail.com</u>

Telepon : 085942924285

### Pendidikan Formal

Jenjang	Nama Instansi	Jurusan	Tahun
Pendidikan			
SD/MI	SDN 1 Jerowaru	-	2007-2013
SMP/MTs	MTs. Darul Aitam Jerowaru	-	2013-2016
SMA/MA	MAN 1 Lombok Timur	Matematika dan	2016-2019
		Ilmu Alam (MIA)	
S1	Universitas Islam Negeri	Hukum Ekonomi	2019-2023
	Maulana Malik Ibrahim	Syariah	
	Malang		

#### **Pendidikan Non-Formal**

No	Nama Instansi	Jurusan	Tahun
1	Pondok Pesantren Darul Yatama	-	2013-2016
	Wal Masakin Jerowaru		
2	Ma'had Sunan Ampel Al-aly	-	2019-2020
3	Pondok Pesantren Mambaus	-	2020-2021
	Sholihin Malang		

## Pengalaman Organisasi

Tahun	Posisi
2020-2022	Pengurus Departemen Kaderisasi Pergerakan Mahasiswa Islam
	Indonesia (PMII) Rayon "Radikal" Al-Faruq Komisariat Sunan Ampel Malang

2020-2021	Pengurus Divisi Intelektual Forum Studi dan Komunikasi				
	Mahasiswa Lombok (FORSKIMAL) UIN Maulana Malik Ibrahim				
	Malang				
2020-2021	Coordinator Divisi Jurnalistik Himpunan Mahasiswa Program				
	Studi (HMPS) Hukum Ekonomi Syariah UIN Maulana Malik				
	Ibrahim Malang				
2021-2022	Sekretaris Umum Forum Studi dan Komunikasi Mahasiswa				
	Lombok (FORSKIMAL) UIN Maulana Malik Ibrahim Malang				
2021-2022	Wakil Ketua Himpunan Mahasiswa Program Studi (HMPS) Hukum				
	Ekonomi Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang				
2021-2023	Pengurus Bidang Kaderisasi Dewan Pimpinan Pusat (DPP)				
	Asosiasi Studi Hukum Ekonomi Syariah Indonesia (ASHESI)				
2022-2023	Ketua Komisi IV (Anggaran) Senat Mahasiswa (SEMA) Fakultas				
	Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang				
2023-2024	Pengurus Biro Kaderisasi Komisariat Sunan Ampel Malang				
2023-2024	Menteri Advokasi dan Kesejahteraan Mahasiswa Dewan Eksekutif				
	Universitas (DEMA-U) UIN Maulana Malik Ibrahim Malang				

# Karya

Tahun	Karya
2021	Penulis artikel "Konsep Kantin Kejujuran Prespektif Fiqih Muamalah (Studi Kasus UIN Maulana Malik Ibrahim Malang)", Al-Muamalat: Jurnnal Hukum dan
	Ekonomi Syari'ah, vol. 6, No. 1 (2022)
	https://journal.iainlangsa.ac.id/index.php/muamalat/article/download/2857/1812